

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Aloite, kaavahankkeen käynnistämistä koskevat päätökset ja vireilletulo	5
2.2. Kaavahankkeelle asetetut tavoitteet	5
2.3. Kaava-alue ja kiinteistönomistus.....	5
2.4. Kaavahankkeen aiemmat vaiheet	6
2.5. Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut	6
3. KAAVA-ALUEEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT	8
3.1. Alueen yleiskuvaus.....	8
3.2. Rakennettu ympäristö	8
3.3. Luonnonympäristö.....	9
3.4. Muinaisjäännökset.....	10
3.5. Pohjavesi.....	10
3.6. Maaperä	10
3.7. Radon.....	10
3.8. Melu.....	10
3.9. Yhdyskuntatekninen huolto	10
3.10. Väestö	10
3.11. Palvelut ja virkistys.....	10
3.12. Rakennuskielto.....	11
4. KAAVA-ALUEEN SUUNNITTELUTILANNE	11
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
4.2. Kaava-alueella voimassa olevat maakuntakaavat	11
4.3. Kaava-alueella vireillä oleva maakuntakaava	13
4.4. Kaava-alueella voimassa oleva yleiskaava.....	13
4.5. Kaava-alueella voimassa olevat asemakaavat	14
4.6. Kaava-alueella voimassa olevat tonttijaot.....	16
5. SELVITYKSET	17
5.1. Kaavaselistuksen liitteeksi laadittavat selvitykset	17
5.2. Muut kaavahankkeessa hyödynnettävät selvitykset ja suunnitelmat	17
6. OSALLISET	17
7. KAAVAHANKKEEN KESKEISET VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS	18
7.1. Aloite	18
7.2. Kaavahankkeen käynnistämistä ja vireille saattamista koskevat päätökset	18
7.3. Aloitusvaihe	18
7.4. Valmisteluvaihe	18
7.5. Ehdotusvaihe.....	18
7.6. Hyväksymisvaihe.....	19
7.7. Päätöksen voimaantulo ja kaavan toteuttaminen	19

7.8.	Viranomaisyhteistyö	19
7.9.	Tiedottaminen.....	19
8.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
8.1.	Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut ja aluevaraukset	20
8.2.	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
9.	KAAVAN VAIKUTUKSET	26
9.1.	Hankkeen aikana tarkastellut vaihtoehdot	26
9.2.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	27
9.3.	Vaikutukset luontoon	28
9.4.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön	29
9.5.	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	29
9.6.	Vaikutukset liikenteeseen.....	29
9.7.	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön	31
9.8.	Vaikutukset kulttuuriperintöön	31
9.9.	Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin	31
9.10.	Kaavan vaikutukset ilmastoon.....	31
10.	TAVOITEAIKATAULU	33
11.	YHTEYSTIEDOT	33
12.	LIITTEET	33

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavan muutos koskee Imatran kaupungin kaupunginosan 57 Teppanala kortteleita 84-85, 92-94 ja osaa kortteleista 70 ja 89, sekä niihin liittyviä liikenne-, katu-, virkistys-, erityis- ja rautatiealueita.

Kaavan nimi	Pelkolan teollisuusalueen asemakaavan muutos
Kaavan päiväys	03.12.2025, kaavaluonnos
Kaavnumero/-tunnus	1140
Kaavoitusviranomainen	Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti Imatran kaupunki Tainionkoskentie 14, 55100 Imatra
Kaavan laatija	Timo Rysä, arkkitehti, FISE YKS-530 Sweco Finland Oy
Vireilletulo	Kaupunginhallitus 03.06.2024 (§ 143)
Vireilletulokuulutus	31.05.2024
Nähtävillä	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 06.06. - 05.08.2024 (MRL 63 §) Kaavaluonnos 11.12.25 - 19.1.2026 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __. __. - __. __.2025 (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto __. __.2025

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus, joka koskee 03.12.2025 päivättyä kaavakarttaa.

2.1. Aloite, kaavahankkeen käynnistämistä koskevat päätökset ja vireilletulo

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeen käynnistämisestä on päätetty kaavoituskatsaus 2024 käsittelyn yhteydessä (Imatran kaupunginhallitus, 03.06.2024 § 143). Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 06.06.2024 annetulla, 31.05.2024 päivättyllä kuulutuksella.

2.2. Kaavahankkeelle asetetut tavoitteet

Imatran kaupungin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjaamana tavoitteena on osoittaa kaava-alueelle T/kem-korttelialuetta. Asemakaavatyön tarkoituksena on selvittää tavoiteltuun käyttötarkoitukseen soveltuvat alueet, sekä tarkastella tavoitellun käyttötarkoituksen edellyttämät muut aluevaraukset ja arvioida tavoitellun teollisen toiminnan vaikutukset.

2.3. Kaava-alue ja kiinteistönomistus

Kaava-alue sijoittuu Imatran Pelkolan teollisuusalueelle, noin 3 km kaakkoon Imatran keskustasta. Kaava-alue rajautuu idässä osittain kaava-alueelle sijoittuvan, pohjois-eteläsuuntaisesti Suomen ja Venäjän väliselle rajalle johtava kantatie 62:n (Pietarintie) liikennealueeseen ja rautatiealueeseen, sekä Pietarintien itäpuolelle sijoittuviin liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin. Kaava-alue rajautuu etelässä kaava-alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 924 osoitettuun erityisalueeseen ja lännessä asemakaavassa nro 879 Vuoksen itärannalle osoitettuun maa- ja metsätalousalueeseen. Kaava-alueen luoteispuolelle sijoittuu asemakaavoissa nrot 491 ja 847 osoitettuja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita ja Ovako Imatra Oy Ab:n terästehdas. Kaava-alueen pinta-ala on kaavahankkeen valmisteluvaiheessa noin 155,12 ha.

Kaava-alueen rajausta laajennettiin aloitusvaiheen jälkeen kaavoitusteknisistä ja aluevarauksellisista syistä johtuen noin 78 ha:lla. Kaava-alueeseen otettiin mukaan kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvat kiinteistöt 153-57-89-1 ja 153-57-89-2, kaava-alueen eteläosalle sijoittuvan kiinteistön 153-57-94-5 eteläosa, sekä kaava-alueen länsi- ja eteläosalle sijoittuvan kiinteistön 153-413-11-2 etelä- ja luoteisosat. Kaava-alueen rajausta koskee kaavahankkeen valmisteluvaiheessa seuraavia kiinteistöjä, kiinteistönomistajia ja lunastusyksikön hallinnoijia:

- 153-57-84-1, Imatran kaupunki, muodostettu 3.8.1999
- 153-57-89-1, Imatran kaupunki, muodostettu 3.8.1999
- 153-57-89-2, Imatran kaupunki, muodostettu 3.8.1999
- 153-57-89-3, Imatran kaupunki, muodostettu 3.8.1999
- 153-57-89-4, Imatran kaupunki, muodostettu 3.8.1999
- 153-57-70-7, Imatran kaupunki, muodostettu 31.1.2007
- 153-57-91-2, Imatran kaupunki, muodostettu 14.9.2018
- 153-57-91-3, Imatran kaupunki, muodostettu 14.9.2018
- 153-57-94-5, osa, Imatran kaupunki, muodostettu 30.9.2020
- 153-57-9901-0, Imatran kaupunki, muodostettu 14.4.1978
- 153-409-1-139, osat (mm. Pilarikuusenkadun katualuetta, Ensonpuisto), Imatran kaupunki
- 153-409-1-142, osa (rautatiealue), Imatran kaupunki, hallinnoiva viranomaisen:
- Väylävirasto, muodostettu 21.10.2015
- 153-413-2-81, yksityinen omistaja, muodostettu 12.12.1975
- 153-413-11-1, Imatran kaupunki, muodostettu 28.3.2003
- 153-413-11-2, osa, Imatran kaupunki, muodostettu 22.12.2004
- 153-895-0,62, osa, (kantatie 62:n yleisen tien alue), Väylävirasto, muodostettu 27.9.1990

Kaava-alueen rajausta voi tarkentua kaavahankkeen aikana.

2.4. Kaavahankkeen aiemmat vaiheet

Aloite, kaavahankkeen käynnistämistä koskevat päätökset ja vireilletulo

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeen käynnistämisestä on päätetty kaavoituskatsaus 2024 käsittelyn yhteydessä (Imatran kaupunginhallitus, 03.06.2024 § 143). Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 06.06.2024 annetulla, 31.05.2024 päivättyllä kuulutuksella.

Aloituvaihe

Kaavahankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin kotisivuilla (www.imatra.fi/kuulutukset), sekä sanomalehti Uutisvuoksessa julkaistulla kuulutuksella. Kaava-alueelle ja kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuvien kiinteistöjen omistajille tiedotettiin kaavahankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta lisäksi kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 06.06. - 05.08.2024 väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille (www.imatra.fi) Imatran kaupungintalon asiakaspalvelussa (Virastokatu 2, 24.11.2025 alkaen Tainionkoskentie 14).

Osallisilla oli mahdollisuus jättää nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen kirjallisia mielipiteitä kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Nähtäville asetettuun aineistoon liittyen ei saatu mielipiteitä. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen pyydettiin lausunnot tarvittavilta tahoilta. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen saatiin 12 lausuntoa.

Aloituvaiheen aikana järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (23.09.2024), sekä tarvittavat työneuvottelut verkostonhaltijoiden (23.10.2024), sekä Rajavartiolaitoksen, Tullin ja Puolustusvoimien edustajien kanssa (29.10.2024). Kaava-alueen liikenne- ja liittymäjärjestelyjä tarkasteltiin ELY-keskusten edustajien ja tarvittavien erikoissuunnittelijoiden kesken järjestetyssä työneuvottelussa 06.06.2025.

2.5. Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut

Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut liittyvät aiempaa laajempien ja yhtenäisempien myös kemianteollisuuden mahdollistavien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden osoittamiseen kaava-alueella pohjois-eteläsuuntaisesti halkovan rautatien itä- ja länsipuolelle. Kaava-alueelle on osoitettu kolme teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on tai jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Edellä viitattujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 575293 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,60$ perusteella laskettu kerrosala 345176 m².

Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvan kaavatontin 89-1 käyttötarkoitukseksi on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II. Korttelialueen tonttitehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0,40$. Korttelialueen itäosa sijoittuu pv-osa-aluemerkintää käyttäen osoitetulle tärkeälle tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialueelle. Korttelialue on otettu mukaan asemakaavan kaavamerkintöjen ja -määräysten yhtenäistämiseksi, kaavaindeksin ja asemakaavayhdistelmän ylläpitoon liittyvien syiden perusteella. Alueen kaavamerkinnät säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan. Edellä viitatus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta-ala on 12508 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,40$ perusteella laskettu kerrosala 5003 m².

Kaava-alueen keskiosalle sijoittuvan ratapiha-alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue (T-16). Alueelle saa sijoittaa terminaalitoimintoihin liittyviä laitteita, rakennelmia ja rakennuksia. Edellä viitatus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta-ala on 297317 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,60$ perusteella laskettu kerrosala 178390 m².

Kaava-alueen eteläosan käyttötarkoitukseksi on osoitettu rajavartiolaitoksen alue (EP-1). Rajavartiolaitoksen alueen pinta-ala on 357957 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,20$ perusteella laskettu kerrosala 71591 m².

Kaava-alueen keskiosalle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen rautatiealue (LR), jonka aluevaraus noudattaa alueella voimassa olevissa asemakaavoissa (nrot 829, 847, 879) osoitettuja aluevarauksia.

Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu olemassa olevaa läpivalaisuasemaa varten osoitettu rautatie-alue (LR). Kaavassa osoitettujen rautatiealueiden pinta-ala on yhteensä noin 76180 m².

Kaava-alueen länsiosalle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Aluetta voidaan hyödyntää mm. teollisuuslaitosten pumppaamon sijoituspaikkana. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen pinta-ala on 21967 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,60$ perusteella laskettu kerrosala 13180 m².

Kaava-alueen länsiosalle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen venevalkama-alue (LV), jonka pinta-ala on 5600 m². Alue on otettu mukaan asemakaavan muutokseen kaavaindeksin ja ja asemakaavayhdistelmän ylläpitoon liittyvien syiden perusteella. Alueen kaavamerkinnot säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan.

Kaava-alueen itäosalle on osoitettu yleisen tien alue (LT), jonka aluevaraus noudattaa kantatie 62:lle (Pietarintie) alueella voimassa olevassa asemakaavassa (nro 1117) osoitettua aluevarausta sillä tarkoituksella, että alueen eteläosalle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Metsäkuusenkujan katualueen liittymä on korvattu uudella, hieman pohjoisemmaksi sijoittuvalla katuliittymällä, jonka palvelee Pietarintien ja rautatien välille osoitetun uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen keski- ja eteläosan liikennöintiä. Korttelialueelle on osoitettu toinen liittymä pohjoisesta Pilarikuusenkadun katualueen kautta. Yleisen tien alueen pinta-ala on 104080 m².

Pilarikuusenkadun katualuetta on laajennettu rautatien länsipuolella siten, että katualue ulottuu yhtenäisenä alueelle osoitettujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden väliin varatulle kääntöpäikälle. Kaava-alueen pohjoisosalle alueella voimassa olevissa asemakaavoissa (nrot 847, 1117) osoitetut katualueet tai niiden osat on poistettu ja alueelle on osoitettu aiempaa laajempi yhtenäinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T/kem). Kaava-alueelle osoitettujen katualueiden pinta-ala on yhteensä 32804 m².

Kaava-alueen eteläosalle sijoittuu valtakunnanrajan suuntainen erityisalue (E). Kaavassa osoitetun erityisalueen pinta-ala on 16178 m².

Kaava-alueen länsiosalle sijoittuvan lahden pohjukka on osoitettu vesialueena (W). Vesialueen pinta-ala on 3527 m².

Kaava-alueen keskiosalle on osoitettu asemakaavalliset rasitteet alueelle sijoituvia ja suunniteltuja johdotkäytäviä varten. Rautatien ja Pietarintien väliselle alueelle osoitettujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden läpi on osoitettu itä-länsisuuntaiset rasitteet maanalaisia johtoja varten kaava-alueella ja kaava-alueen itäpuolisilla alueilla muodostuvien hulevesien johtamiseksi Vuokseen.

Kaava-alueen eteläosalle on osoitettu rajavyöhyke (rv).

Kaava-alueen koillisosa sijoittuu tärkeäksi tai veden hankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi osoitetulle alueelle (pv-2). Alueelle sijoittuu 2. luokan pohjavesialue (Teppanala 2, 0515301).

Asemakaavan yleismääräysten perusteella pohjavesialueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen, tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista, tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua, tai määrää. Alueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida, tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita, eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin, tai maan päälle kaksoisvaippasäiliöön, tai vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet, sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Viheralueiden lannoitusta tulee välttää. Aluetta, liikenneväyliä, sekä pysäköintialueita rakennettaessa on selvitettävä pohjaveden suojaustarve ja varustettava alueet asianmukaisin suojarakentein. Tiesuolan käyttämistä liukkauden torjuntaan tulee välttää. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille osoitettujen rakennusalojen ulkopuolisille alueille, sekä suojaviheralueelle

saa sijoittaa kaava-alueella ja kaava-alueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien imeyttämiseen, viivytämiseen ja johtamiseen liittyviä rakenteita.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan lainsäädännön mukaisesti. Maakaasuputkiston alueella rakennettaessa on pyydettävä lausunto kaasuyhtiöltä.

Asutukselle aiheutuva ulkomelu ei saa ylittää klo 7.00-22.00 melun ekvivalenttitason ohjearvoa 45 dB L(Aeq) eikä klo 22.00-7.00 40 dB L(Aeq).

Kaava-alueella on todettu esiintyvän haitallisia vieraslajeja. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajiesiintymien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä.

Kaava-alueelle osoitettavia hulevesien hallintaan, luonnon monimuotoisuuteen, rajavyöhykkeeseen, johtokäytäviin, johtorasitteisiin ja liikennejärjestelyihin liittyviä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan tarvittavilta osin ehdotusvaiheessa yhteistyössä tarvittavien viranomaisten, verkostonhaltijoiden, sekä asiantuntijoiden kanssa.

Kaava-alueella voimassa olevien asemakaavojen yhteydessä on laadittu sitovat tonttijaot, joita on muutettu tonttijaon muutoksin kaavojen voimaantulon jälkeen. Tonttijaot selvitetään ja tarkistetaan ehdotusvaiheessa. Asemakaavan muutoksella kumotaan kaava-alueella voimassa olevat sitovat tonttijaot ja korvataan ne ohjeellisella tonttijaolla. Tonteilla 153-57-89-1 ja 153-57-89-2 jää voimaan aiemmin hyväksytty sitova tonttijako. Muutoksen tavoitteena on lisätä joustavuutta kiinteistönmuodostuksessa ja mahdollistaa tonttien muodostaminen tarkoituksenmukaisella tavalla asemakaavan muiden määräysten puitteissa. Määräalalle 153-57-70-7-M501 (läpivalaisuasema) tullaan laatimaan erillinen sitova tonttijako, joka laitetaan nähtäville kaavan ehdotusvaiheessa. Korttelien numerot päivitetään ehdotusvaiheessa.

3. KAAVA-ALUEEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Imatran Pelkolan teollisuusalueelle, noin 3 km kaakkoon Imatran keskustasta. Kaava-alue rajautuu idässä osittain kaava-alueelle sijoittuvan, pohjois-eteläsuuntaisesti Suomen ja Venäjän väliselle rajalle johtava kantatie 62:n (Pietarintie) liikennealueeseen ja rautatiealueeseen, sekä Pietarintien itäpuolelle sijoittuviin liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin. Kaava-alue rajautuu etelässä kaava-alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 924 osoitettuun erityisalueeseen ja lännessä asemakaavassa nro 879 Vuoksen itärannalle osoitettuun maa- ja metsätalousalueeseen. Kaava-alueen luoteispuolelle sijoittuu asemakaavoissa nrot 491 ja 847 osoitettuja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita ja Ovako Imatra Oy Ab:n terästehdas. Kaava-alueen pinta-ala on kaavahankkeen valmisteluvaiheessa noin 155,12 ha.

3.2. Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta aluetta. Alueen keskellä kulkee Pilarikuusenkatu ja alueen halki kulkee rautatie, jonka itäpuolelle sijoittuu läpivalaisuasema. Rautatien länsipuolella sijaitsee kaksikerroksinen toimistorakennus, sekä rautatietoimintoihin liittyvä varastorakennus.

Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee Ovakon terästehtaan alueet ja kaava-alueen pohjoispuolella teollisuusaluetta. Pietarintien itäpuolelle sijoittuu asuinalueita, joilla on pääosin pientalorakentamista. Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu rajatarkastusaseman alue rakennuksineen ja rakenteineen.

3.3. Luonnonympäristö

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2022 (Afy). Kaava-alueen puusto rautatien itäpuolella on pääasiassa metsäntutkimusta varten istutettuja erikoispuulajeja. Erikoiskuusien alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2014 (Pöyry). Kaava-alueen länsiosassa on luonnontilaisempia alueita.

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

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

Huoltoteiden varsilla ja varastorakennuksen ja rannan välisillä avoimemmilla alueilla kasvaa haitallista vieraslajia komealupiinia. Muita haitallisia vieraslajeja alueella on ainakin terttuselja.

Kaava-alueen linnusto on vanhan metsän lajistoa.

Kaavahankkeen aloitusvaiheen aikana, huhti-kesäkuussa 2025, laadittiin kaava-alueella koskeva luontoselvitys, johon sisältyivät kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus, linnusto-, liito-orava-, viitasammakko- ja kirjoverkkoperhoskartoitus. Luontoselvitys täydensi aiemmin laadittuja selvityksiä, jotka eivät kattaneet koko kaava-alueita. Kaavaselvityksen liitteenä olevan luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan kaava-alueen luonnonympäristöön ja erityispiirteisiin liittyen:

”Selvitysalueen läheisyyteen sijoittuu useampia metsäalueita. Arvokkaimpana alueena on Vuoksen läheisyydessä sijaitseva Paavolanmäki, joka on tulevan kaavamuutoksen ulkopuolella. Aiemmissa luontoselvityksissä Paavolanmäki on arvioitu arvokkaaksi metsä- ja luontotyyppiä, jota ei saa hävittää.

Tulevan kaava-alueen sisäpuolella havaittiin alueen kesiosassa Vuoksen lähetyvillä rata-alueen länsipuolella kosteikko, mikä suositellaan säilytettäväksi. Kosteikon alue mahdollistaa elinympäristön eri lajeille, pieneliöille ja hyönteisille

Kaava-alueen aivan rajavyöhykkeen eteläisessä osassa sijaitsee Vuokseen purkautuva luonnontilainen oja/uoma, joka mahdollistaa elinympäristön alueen eliölajeille sekä rantakasvien esiintymisen uoman rannassa. Alueen monimuotoisuutta tukevana luontoalueina voidaan pitää näitä kahta aluetta selvitysalueella; kosteikko ja eteläisin oja/uoma, joiden välitön lähiympäristö suositellaan säästämään rakentamiselta. Näille alueille suositellaan suojaetäisyyksiä mahdollisten tulevien maarakennustöiden myötä.

Alueelta ei havaittu liito-oravia maastokäytien ajankohtina. Selvitysalueella voi mahdollisesti olla kuitenkin soveltuvia potentiaalisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä kulkuyhteyksiä ja mahdollisesti soveltuvia elinympäristöjä.

Viitasammakoille soveltuvia elinympäristöjä ei havaittu. Vuoksen rantatörmän alueet ovat enimmäkseen virtaavia paikkoja, joissa viitasammakko ei todennäköisesti viihdy.

Kirjoverkkoperhosia ei havaittu maastokäytien aikana. Selvitysalueella voi kuitenkin mahdollisesti olla soveltuvia potentiaalisia kirjoverkkoperhosen lisääntymis- ja elinympäristöiksi soveltuvia alueita.

Haitallisiin vieraslajeihin kuuluvaa komealupiinia ja terttuseljaa havaittiin laaja-alaisimmillaan melko keskellä suunnittelualueita. Vieraslajien esiintymät tulee ottaa huomioon alueen tulevassa rakentamisvaiheessa ja maamassojen käsittelyssä. Selvitysalueen läheisyydessä esiintyvät erityisesti suojeltavat lajit tulee ottaa huomioon alueen käytössä ja tarkemmassa suunnittelussa.”

3.4. Muinaisjäännökset

Kaava-alueelle ei sijoitu Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

3.5. Pohjavesi

Kaava-alueen koillisosa sijoittuu Teppanalan luokan 2 pohjavesialueelle ”Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue”. Pohjavesialueen länsiosassa vettä hyvin johtavat maa-aineskerrokset ovat savi- ja silttikerrosten alla. Pohjavesialue rajautuu idässä ja etelässä osittain kallio- ja moreenialueisiin, muutoin pääasiassa savi- ja silttikeroksiin.

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

3.6. Maaperä

Kaava-alueen pohjoisosissa Pilarikuusenkadun pohjoispuolella maaperä on pääasiassa koheesio- ja kittkamaalajien aluetta, jossa hiekan, siltin ja saven sekä paikoin myös turpeen kerrosvaihtelu on mahdollinen tai todettu. Pilarikuusenkadun eteläpuoli on pääasiassa savikkoa, jossa vallitsevien saven ja hiesun päällä on paikoin ohuita alle metrin paksuisia eloperäisiä kerrostumia. Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) maaperäkarttojen mukaan suunnittelun alueen maaperä on savea, Paavolanmäen alueella harjua ja muita jäätikköjokikerrostumia.

3.7. Radon

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

3.8. Melu

Melua alueella aiheuttaa Ensontie sekä Pietarintie ja raideliikenne. Maailmantilanteen takia liikenne on nykytilanteessa normaalia vähäisempää sekä tie- että rataosuuksilla. Imatran yleiskaavan 2040 yhteydessä tehdyn meluselvityksen mukaan pääosalla aluetta sekä nykytilanteessa (2020) että ennustetilanteessa 2040 päiväajan melutasot ovat alle 55 dB. Tie- ja raidealueiden läheisyydessä melutaso on noin 55-65 dB. Yöajan melutasot jäävät pääosalla suunnittelun aluetta alle 45 dB sekä nyky- että ennustetilanteessa. Tie- ja raidealueiden läheisyydessä melutaso nousee yli 55 dB.

3.9. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Alueen toteuttaminen voi vaatia yhdyskuntateknisen verkoston laajentamista.

3.10. Väestö

Kaava-alueelle ei sijoitu asumista. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat alueen itäpuolella Ensontien varrella. Asutus koostuu pientaloalueista. Alueella asuu vajaa 300 asukasta. Lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat vajaan 100 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

3.11. Palvelut ja virkistys

Kaava-alueelle ei sijoitu palveluita. Lähimmät yksityiset ja julkiset palvelut sijoittuvat Rajapatsaan ja Kanavakadun alueelle noin 2,5-3 km luoteeseen kaava-alueelta.

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

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

3.12. Rakennuskielto

Kaava-alueen kaakkoisosalle sijoittuvien korttelien 84 ja 85 alue on asetettu rakennuskieltoon vuonna 2013. Imatran kaupungin elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 20.05.2025 § 57 jatkanut rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.04.2027 saakka.

4. KAAVA-ALUEEN SUUNNITTELUTILANNE

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa, sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa esitetään periaatteellisia linjauksia, sekä velvoitteita. Tätä asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat erityisesti:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kokonaisuuksista suunnittelualuetta koskevat seuraavat sisällöt:

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

Nyt laadittavan asemakaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskinäistä suhdetta tarkastellaan kaavahankkeen valmistelu- ja ehdotusvaiheiden aikana tarpeelliseksi katsotuilta osin.

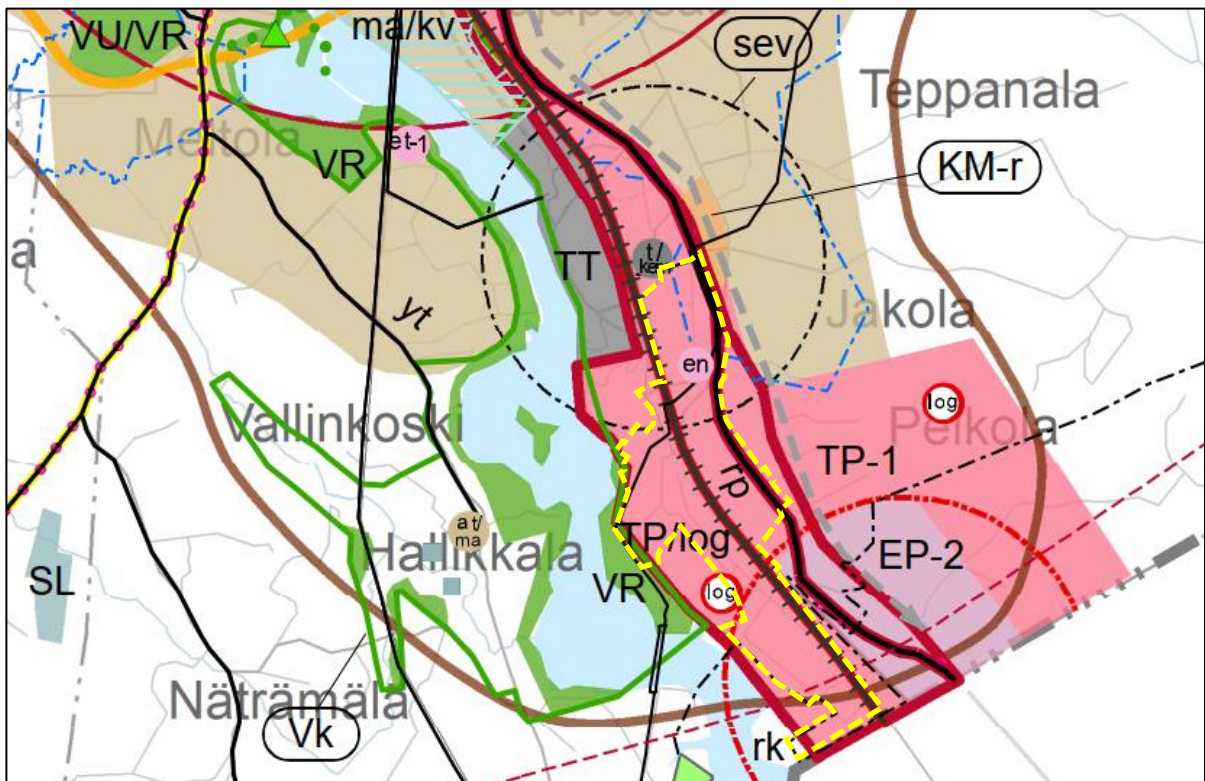
4.2. Kaava-alueella voimassa olevat maakuntakaavat

Kaava-alueella ovat voimassa maakuntavaltuuston 09.06.2010 hyväksymä ja ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava 2011, 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava, sekä 06.09.2023 voimaan tullut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava.

Etelä-Karjalan maakuntakaava on ns. kokonaismaakuntakaava. Maakuntakaava on alueidenkäyttölain 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. Osia kokonaismaakuntakaavasta on kumoutunut vuosien saatossa mm. kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa tarkasteltiin kaupan palvelujen sijoittumista ja kehittämismahdollisuuksia, sekä mitoitusta maakunnan alueella. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihemaakuntakaavalla tarkistettiin mm. Pelkolan alueelle Etelä-Karjalan maakuntakaava 2011:ssä eri toiminnoille osoitettujen aluevarauksien rajauksia. Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan lähtökohtana oli jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.

Kaava-alue sijoittuu Etelä-Karjalan epävirallisessa maakuntakaavayhdistelmässä pääasiallisesti tuotantotoiminnan ja palveluiden sekä logistiikan alueeksi osoitetulle alueelle (vaaleanpunainen, TP/log). Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä tuotantotoiminta- ja palvelualueita, joita kehitetään logististen palveluiden alueina. Kaava-alueen pohjoisreunalle on osoitettu teollisuus- ja varasto-alue, jolla on/jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (harmaa, t/kem). Merkintää ympäröi konsultointivyöhykemerkitä (sev). Kaava-alueen koillisosa sijoittuu tärkeäksi pohjavesialueeksi osoitetulle alueelle (sininen pistekatkoviiva, pv). Kaava-alueen halkoo kaakkois-luoteissuuntainen merkittävästi kehitettävä päärata (mustapunainen hakaviiva, rp), sekä koillis-lounaissuuntainen pääkaasulinja (musta yhtenäinen viiva, k). Kaava-alueen lounaisosalle sijoittuvan järjestelyratapihan alueelle on osoitettu logistiikkakeskittymä (log). Kaava-alueen eteläosalle on osoitettu rajavyöhykettä (musta pistekatkoviiva, rv), rajapalveluiden kehittämisen kohdealuetta (rk), sekä ohjeellista pääsähkölinjaa (punainen katkoviiva) koskevat merkinnät. Kaava-alue rajautuu itäpuolelta merkittävästi parannettavaan tiehen (Pietarintie), taajamatoimintojen alueeseen (vaalean ruskea, A), tuotantotoiminnan ja palveluiden alueeseen (vaaleanpunainen, TP-1), sekä rajavartiolaitoksen/tullin alueeseen (vaalea lila, EP-2).



Kuva 2. Kaavakarttaote Etelä-Karjalan epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (kaava-alueen sijainti on osoitettu keltaisella katkoviivalla).

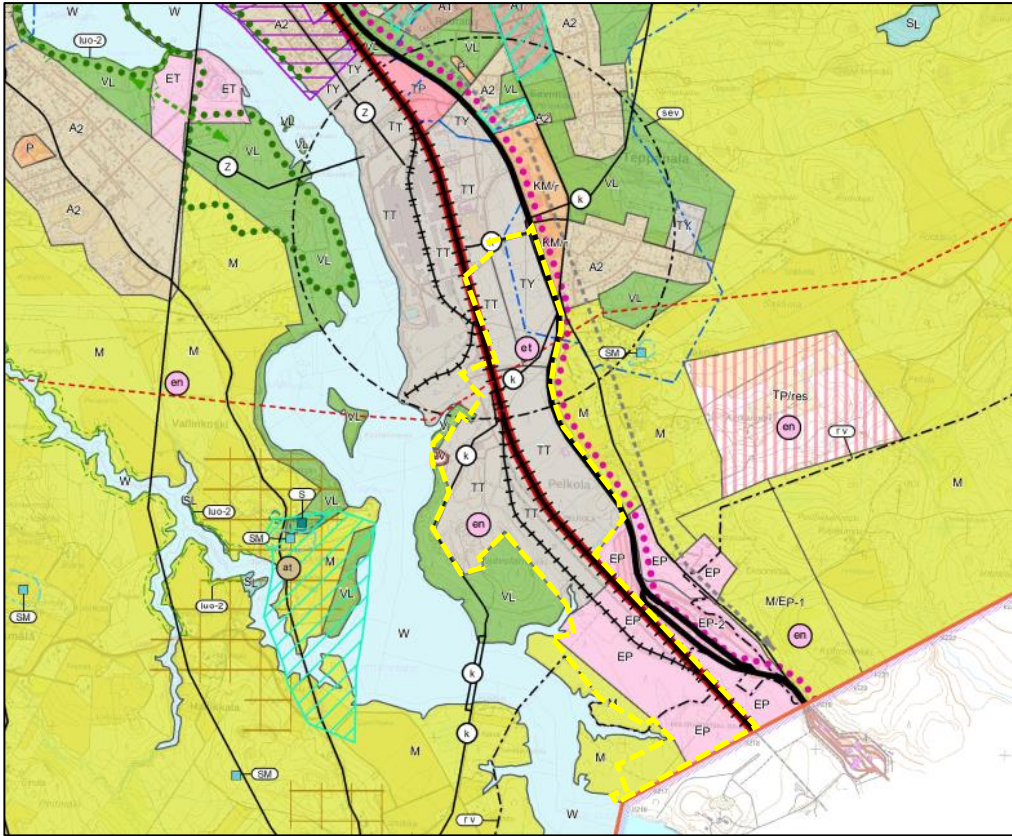
4.3. Kaava-alueella vireillä oleva maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 29.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. 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. Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on valmisteluvaiheessa ja kaavaluonnoksen suunnittelutyö on parhaillaan käynnissä. Kaavaluonnos on tavoitteena saada valmiiksi ja asettaa nähtäville alkuvuodesta 2026.

4.4. Kaava-alueella voimassa oleva yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Imatran kaupunginvaltuuston 06.10.2025 hyväksymä, 29.10.2025 muilta kuin Kaukopään koulun osalta voimaan tullut Imatran yleiskaava ”Kokoaan suurempi Imatra 2040”. Kaava-alueen pohjois- ja keskiosat sijoittuvat yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle (TT, harmaa). Alueelle voidaan sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä teollisuustoimintoja. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmistetaan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita, on alueen suunnittelussa huomioitava vaarallisista aineista alueelle ja sen lähiympäristölle aiheutuvat riskit. Tarkemmassa suunnittelussa määritellään toimintojen tarkempi sijoittuminen sekä ympäristöhaitoille reunaehdot. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kaava-alueen eteläosa sijoittuu yleiskaavassa rajavartiolaitoksen käyttöön tarkoitettulle alueelle (EP, vaalean punainen). Merkinnällä on osoitettu Rajavartiolaitoksen käytössä olevat tai sellaiseksi tarkoitettut alueet, joilla liikkuminen saattaa olla turvallisuussyistä rajoitettua. Kaava-alueen keskiosalle on osoitettu kaakkois-luoteissuuntainen merkittävästi parannettava rata (punamusta hakaviiva) sivuratoineen (musta hakaviiva), sekä koillis-lounaissuuntainen pääkaasulinja (k). Kaava-alueen pohjoisosa sijoittuu kaavassa osoitetulle, Seveso III-direktiivin mukaisten ja muiden Tukesin valvomien laitosten konsultointivähytykselle (sev). Kaava-alueen koillisosa sijoittuu vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueelle (luokka 2, pv-2, sininen pistekatkoviiva). Kaava-alueen eteläosa sijoittuu rajavyöhykkeelle (rv). Rajavyöhykkeelle sijoittuvasta tai siihen vaikuttavasta rakentamisesta tulee pyytää Rajavartiolaitoksen ja Puolustusvoimien lausunto. Kaava-alue rajoittuu etelässä valtakunnan rajaan. Kaava-alueen koillisosalle on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon aluetta koskeva merkintä (et) ja kaava-alueen länsiosalle potentiaalista teollisen mittakaavan aurinkoenergian tuotantoaluetta koskeva merkintä (en). Pietarintien varteen on osoitettu seudullisesti ja paikallisesti merkittävä pyöräliikenteen ja jalankulun laatureitti (vaaleanpunainen palloviiva).



Kuva 3. Kaavakarttaote kaava-alueella voimassa olevasta Imatran yleiskaavasta. Kaava-alueen rajaus (keltainen katkoviiva). Lähde: Imatran kaupunki.

4.5. Kaava-alueella voimassa olevat asemakaavat

Kaava-alueen itäosalla on voimassa 30.09.2022 voimaan tullut asemakaava nro 1117, jonka kaava-alue käsittää Pietarintien alueelle osoitetun maantien alueen (LT), Pilarikuusenkadun katualueen itäosan, Kampakuusenkadun katualueen, kortteliin 92 osoitetut teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T-11, TT-1), sekä Pietarintien länsipuolisen lähivirkistysalueen (VL-2). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa terveydellistä, eikä kohtuutonta melu-, haju-, savu-, pöly-, noki- tai kaasuhahtaa asutukselle. Korttelialueiden tonttitehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,40$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Lähivirkistysalueen puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa täydennysistuttaa alueelle tyypillisillä puulajeilla. Pietarintien LT-alueelle on osoitettu ajoneuvoliittymien sijainteja ja Pilarikuusenkadun liittymän kohdalle sijoittuvaa kadun tai liikenneväylän alittavaa kevyen liikenteen yhteyttä koskevat kaavamerkinnot (nuolimerkinnot, a). Korttelin 92 itäosa sijoittuu kaavassa osoitetulle tärkeälle tai veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv). Kaavalla on muutettu asemakaavaa nro 847.

Kaava-alueen keski-, pohjois- ja koillisosalla, rautatien itäpuolella on voimassa 16.06.1999 voimaan tullut asemakaava nro 847, jonka kaava-alue käsittää rautatien itäpuolelle sijoittuvan Pilarikuusenkadun katualueen osan, Nauhakuusenkadun, Harjakuusenkadun ja Metsäkuusenkujan katualueet, kortteleihin 89, 91, 93 osoitetut teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T-11, T-12, TT-1), kortteleihin 84 ja 85 osoitetut liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K-9), Pietarintien ja rautatien väliselle alueelle osoitetut lähivirkistys- ja suojaviheralueet (VL-2, VL-3, EV), sekä rautatiealuetta (LR). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa terveydellistä, eikä kohtuutonta melu-, haju-, savu-, pöly-, noki- tai kaasuhahtaa asutukselle. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tonttitehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,40$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden tonttitehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,50$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi III. VL-2-merkinnällä osoitetun lähivirkistysalueen puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa täy-

dennysistuttaa alueelle tyypillisillä puulajeilla. VL-3-merkintä koskee metsäntutkimuksen käytössä olevaa Ensonpuiston lähivirkistysaluetta. Pilarikuusenkadun katualueeseen rajoittuvan korttelin 93 alueelle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen asemakaavallinen rasite maanalaista johtoa varten. Korttelin alueelle sijoittuu ei-kaavallinen pysyvä, Pietarintien ja Pilarikuusenkadun liittymästä lounaaseen rautatien itäreunaan ulottuva, 6 metrin levyinen käyttöoikeus/tiealue.

Kaava-alueen keski- ja kaakkoisosalle sijoittuvan rautatiealueen (LR) alueella, sekä rautatien länsipuolisella Pilarikuusenkadun katualueen osalla on voimassa 27.11.2000 hyväksytty asemakaava nro 879, jonka kaava-alue on ulottunut alun perin Vuoksen itärantaan asti. Asemakaavaa on muutettu rautatien länsipuolisilta osin asemakaavalla nro 924.

Kaava-alueen keski- ja eteläosalla, rautatien itäpuolella on voimassa 08.11.2004 hyväksytty asemakaava nro 924, jonka kaava-alue käsittää rautatiealueen länsipuolelle osoitetun laajan yhtenäisen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-14), kaava-alueen eteläosalle sijoittuvan, Vuokseen rajoittuvan maa- ja metsätalousalueen (M), Vuoksen vesialueen osan (W), sekä kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvan erityisalueen (E). Kaavassa osoitetun teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen eteläosalle on osoitettu ohjeellinen vaara-alue (va), koillis-lounaissuuntainen asemakaavallinen rasite maanalaista johtoa varten, sekä rajavyöhykettä koskeva osa-aluemerkintä (rv).

Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvan korttelin 70 alueella on voimassa 18.06.2003 voimaan tullut asemakaava nro 829. Korttelin 70 käyttötarkoitukseksi on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-12). Korttelialueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa terveydellistä, eikä kohtuutonta melua, haju-, savu-, pöly-, noki- tai kaasuhaittaa asutukselle. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tonttitehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0,30$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi III. Korttelialueen pohjoisosalle on osoitettu vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen vaara-alueita koskeva osa-aluemerkintä (kem). Kaavan yleismääräyksen perusteella ko. asemakaavan kaava-alue sijaitsee vedenhankinnalle tärkeälle I-luokan pohjavesialueella. Alueiden käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei pohjaveden pilaantumista tapahdu. Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maat tulee selvittää ja puhdistaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.



Kuva 4. Kaavakarttaote Imatran kaupungin epävirallisesta asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen suuntaa-antava raja on osoitettu punaisella katkoviivalla. Lähde: Imatran kaupungin karttapalvelu.

Linkki Imatran kaupungin karttapalveluun:

<https://kartta.imatra.fi/#>

4.6. Kaava-alueella voimassa olevat tonttijaot

Kaava-alueella voimassa olevien asemakaavojen yhteydessä on laadittu sitovat tonttijaot, joita on muutettu tonttijaon muutoksin kaavojen voimaantulon jälkeen. Tonttijaot selvitetään ja tarkistetaan ehdotusvaiheessa.

5. SELVITYKSET

5.1. Kaavaselostuksen liitteeksi laadittavat selvitykset

Kaavahankkeessa hyödynnetään seuraavia, kaava-aluetta ja sen lähiympäristöä koskien kaavahankkeen yhteydessä laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia:

- Liikenneselvitys, Taratest Oy, 23.09.2025
- Meluselvitys, Taratest Oy, 24.09.2025
- Luontoselvitys, Taratest Oy, 15.10.2025
- Hulevesiselvitys, Taratest Oy, 19.09.2025
- Kunnallistekninen selvitys, Taratest Oy, 2025
- Kemikaaliturvallisuusselvitys (laatija määrittellään myöhemmin, liitetään kaavaselostuksen liitteeksi ehdotusvaiheessa)

5.2. Muut kaavahankkeessa hyödynnettävät selvitykset ja suunnitelmat

Kaavahankkeessa hyödynnetään tarvittavilta ja soveltuvilta osin mm. seuraavia, kaava-aluetta ja sen lähiympäristöä koskien aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia:

- Imatran yleiskaavan "Kokoaan suurempi Imatra 2040" suunnittelu- ja selvitysaineistot
- Imatra-Imatrankoski-Raja-ratahankkeen selvitykset
- Teppanalan entisen erikoiskuusien kasvatusalueen asemakaava: Luontoselvitys, Pöyry, 2014
- Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys, WSP, 2021
- Pelkolan alueen luontoselvitykset 2022, Afry, 2022

6. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §).

Kaavahankkeen osallisuutteluun on merkitty seuraavat tahot:

- Viranomaiset
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Kaakkois-Suomen ELY-keskus (01.01.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto)
 - Etelä-Karjalan museo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
 - Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos
 - Väylävirasto
 - Imatran tulli
 - Puolustusvoimat
- Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt:
 - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi)
 - Imatran seudun ympäristötoimi
 - Imatran seudun kehitysyhtiö Oy
 - Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
- Kiinteistönomistajat
- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Tele- ja sähköyhtiöt
- Imatran Lämpö Oy
- Muut alueen toimijat

Osallisuutteloa voidaan tarvittaessa täydentää kaavahankkeen aikana.

7. KAAVAHANKKEEN KESKEISET VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

7.1. Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta.

7.2. Kaavahankkeen käynnistämistä ja vireille saattamista koskevat päätökset

Kaavahankkeen käynnistämisestä on päätetty kaavoituskatsaus 2024 käsittelyn yhteydessä (Imatran kaupunginhallitus, 03.06.2024 § 143). Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 06.06.2024 annetulla, 31.05.2024 päivättyllä kuulutuksella.

7.3. Aloitusvaihe

Kaavahankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin kotisivuilla (www.imatra.fi/kuulutukset), sekä sanomalehti Uutisvuoksessa julkaistulla kuulutuksella. Kaava-alueelle ja kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuvien kiinteistöjen omistajille tiedotettiin kaavahankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta lisäksi kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 06.06. - 05.08.2024 väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille (www.imatra.fi) Imatran kaupungintalon asiakaspalvelussa (Virastokatu 2 24.11.2025 alkaen Tainionkoskentie 14).

Osallisilla oli mahdollisuus jättää nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen kirjallisia mielipiteitä kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Nähtäville asetettuun aineistoon liittyen ei saatu mielipiteitä. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen pyydettiin lausunnot tarvittavilta tahoilta. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen saatiin 12 lausuntoa.

Aloitusvaiheen aikana järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (23.09.2024), sekä tarvittavat työneuvottelut verkostonhaltijoiden (23.10.2024), sekä Rajavartiolaitoksen, Tullin ja Puolustusvoimien edustajien kanssa (29.10.2024). Kaava-alueen liikenne- ja liittymäjärjestelyjä tarkasteltiin ELY-keskuksen edustajien ja tarvittavien erikoissuunnittelijoiden kesken järjestetyssä työneuvottelussa 06.06.2025.

7.4. Valmisteluvaihe

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.

7.5. Ehdotusvaihe

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

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Imatran kaupungin internet-sivuilla ja Uutisvuoksi -lehdessä sekä lähettämällä kirje alueen kiinteistönomistajille. 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.

7.6. Hyväksymisvaihe

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.

7.7. Päätöksen voimaantulo ja kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. 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.

7.8. Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pidetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

7.9. Tiedottaminen

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

8. ASEMAKAAVAN KUVAUS

8.1. Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut ja aluevaraukset

Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut liittyvät aiempaa laajempien ja yhtenäisempien myös kemianteollisuuden mahdollistavien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden osoittamiseen kaava-alueella pohjois-eteläsuuntaisesti halkovan rautatien itä- ja länsipuolelle. Kaava-alueelle on osoitettu kolme teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on tai jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Edellä viitattujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 575293 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,60$ perusteella laskettu kerrosala 345176 m².

Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvan kaavatontin 89-1 käyttötarkoitukseksi on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II. Korttelialueen tonttitehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0,40$. Korttelialueen itäosa sijoittuu pv-osa-aluemerkintää käyttäen osoitetulle tärkeälle tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialueelle. Korttelialue on otettu mukaan asemakaavan kaavamerkintöjen ja -määräysten yhtenäistämiseksi, kaavaindeksin ja asemakaavayhdistelmän ylläpitoon liittyvien syiden perusteella. Alueen kaavamerkinnät säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan. Edellä viitattujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta-ala on 12508 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,40$ perusteella laskettu kerrosala 5003 m².

Kaava-alueen keskiosalle sijoittuvan ratapiha-alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue (T-16). Alueelle saa sijoittaa terminaalitoimintoihin liittyviä laitteita, rakennelmia ja rakennuksia. Edellä viitattujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta-ala on 297317 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,60$ perusteella laskettu kerrosala 178390 m².

Kaava-alueen eteläosan käyttötarkoitukseksi on osoitettu rajavartiolaitoksen alue (EP-1). Rajavartiolaitoksen alueen pinta-ala on 357957 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,20$ perusteella laskettu kerrosala 71591 m².

Kaava-alueen keskiosalle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen rautatiealue (LR), jonka aluevaraus noudattaa alueella voimassa olevissa asemakaavoissa (nrot 829, 847, 879) osoitettuja aluevarauksia. Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu olemassa olevaa läpivalaisuasemaa varten osoitettu rautatiealue (LR). Kaavassa osoitettujen rautatiealueiden pinta-ala on yhteensä noin 76180 m².

Kaava-alueen länsiosalle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Aluetta voidaan hyödyntää mm. teollisuuslaitosten pumppaamon sijoituspaikkana. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen pinta-ala on 21967 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,60$ perusteella laskettu kerrosala 13180 m².

Kaava-alueen länsiosalle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen venevalkama-alue (LV), jonka pinta-ala on 5600 m². Alue on otettu mukaan asemakaavan muutokseen kaavaindeksin ja ja asemakaavayhdistelmän ylläpitoon liittyvien syiden perusteella. Alueen kaavamerkinnät säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan.

Kaava-alueen itäosalle on osoitettu yleisen tien alue (LT), jonka aluevaraus noudattaa kantatie 62:lle (Pietarintie) alueella voimassa olevassa asemakaavassa (nro 1117) osoitettua aluevarausta sillä tarkoituksella, että alueen eteläosalle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Metsäkuusenkujan katualueen liittymä on korvattu uudella, hieman pohjoisemmaksi sijoittuvalla katuliittymällä, jonka palvelee Pietarintien ja rautatien välille osoitetun uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen keski- ja eteläosan liikennöintiä. Korttelialueelle on osoitettu toinen liittymä pohjoisesta Pilarikuusenkadun katualueen kautta. Yleisen tien alueen pinta-ala on 104080 m².

Pilarikuusenkadun katualuetta on laajennettu rautatien länsipuolella siten, että katualue ulottuu yhtenäisenä alueelle osoitettujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden väliin varatulle kääntöpäikälle. Kaava-alueen pohjoisosalle alueella voimassa olevissa asemakaavoissa (nrot 847, 1117) osoitetut katualueet tai niiden osat on poistettu ja alueelle on osoitettu aiempaa laajempi yhtenäinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T/kem). Kaava-alueelle osoitettujen katualueiden pinta-ala on yhteensä 32804 m².

Kaava-alueen eteläosalle sijoittuu valtakunnanrajan suuntainen erityisalue (E). Kaavassa osoitetun erityisalueen pinta-ala on 16178 m².

Kaava-alueen länsiosalle sijoittuvan lahden pohjukka on osoitettu vesialueena (W). Vesialueen pinta-ala on 3527 m².

Kaava-alueen keskiosalle on osoitettu asemakaavalliset rasitteet alueelle sijoittuvia ja suunniteltuja johtokäytäviä varten. Rautatien ja Pietarintien väliselle alueelle osoitettujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden läpi on osoitettu itä-länsisuuntaiset rasitteet maanalaisia johtoja varten kaava-alueella ja kaava-alueen itäpuolisilla alueilla muodostuvien hulevesien johtamiseksi Vuokseen.

Kaava-alueen eteläosalle on osoitettu rajavyöhyke (rv).

Kaava-alueen koillisosa sijoittuu tärkeäksi tai veden hankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi osoitettulle alueelle (pv-2). Alueelle sijoittuu 2. luokan pohjavesialue (Teppanala 2, 0515301).

Asemakaavan yleismääräysten perusteella pohjavesialueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen, tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista, tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua, tai määrää. Alueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida, tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita, eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin, tai maan päälle kaksoisvaippasäiliöön, tai vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet, sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Viheralueiden lannoitusta tulee välttää. Aluetta, liikenneväyliä, sekä pysäköintialueita rakennettaessa on selvitettävä pohjaveden suojaustarve ja varustettava alueet asianmukaisin suojarakentein. Tiesuolan käyttämistä liukkauden torjuntaan tulee välttää. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille osoitettujen rakennusalojen ulkopuolisille alueille, sekä suojaviheralueelle saa sijoittaa kaava-alueella ja kaava-alueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien imeyttämiseen, viivytämiseen ja johtamiseen liittyviä rakenteita.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan lainsäädännön mukaisesti. Maakaasuputkiston alueella rakennettaessa on pyydettävä lausunto kaasuyhtiöltä.

Asutukselle aiheutuva ulkomelu ei saa ylittää klo 7.00-22.00 melun ekvivalenttitason ohjearvoa 45 dB L(Aeq) eikä klo 22.00-7.00 40 dB L(Aeq).

Kaava-alueella on todettu esiintyvän haitallisia vieraslajeja. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajiesiintymien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä.

Kaava-alueelle osoitettavia hulevesien hallintaan, luonnon monimuotoisuuteen, rajavyöhykkeeseen, johtokäytäviin, johtorasitteisiin ja liikennejärjestelyihin liittyviä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan tarvittavilta osin ehdotusvaiheessa yhteistyössä tarvittavien viranomaisten, verkostonhaltijoiden, sekä asiantuntijoiden kanssa.

Kaava-alueella voimassa olevien asemakaavojen yhteydessä on laadittu sitovat tonttijaot, joita on muutettu tonttijaon muutoksin kaavojen voimaantulon jälkeen. Tonttijaot selvitetään ja tarkistetaan ehdotusvaiheessa. Alueelle tullaan laatimaan erillinen sitova tonttijako, joka laitetaan nähtäville ehdotusvaiheessa.

8.2. Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavaluonnos perustuu alla kuvatuille kaavamerkinntöille ja -määräyksille.

Pääkäyttötarkoituksetmerkinntät ja -määräykset

T/kem

T/kem, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Kuvaus: Merkinntällä on osoitettu kaava-alueen pohjoisosalle, rautatiealueen itä- ja länsipuolelle kolme erillistä, voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettuja laajempaa yhtenäistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, joille saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Korttelialueisiin on liitetty voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja, osin toteutumatta jääneitä katu- ja lähivirkistysalueita tai niiden osia (mm. Hopeakuusenkujan, Harjakuusenkadun, Nauhakuusenkadun, Kampakuusenkadun ja Pilarikuusenkadun katualueet, Nauhakuusenpuisto). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 575293 m² / 57,53 ha.

T

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kuvaus: Merkinntällä on osoitettu alueella voimassa olevan asemakaavan nro 847 kaavamerkinntöjä ja -määräyksiä mukailleen kaava-alueen koillisosalle sijoittuva kaavatontti 89-1, jonka itärajalle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen, maanlaista johtoa varten osoitettu alueen osa. Korttelialue on otettu mukaan asemakaavan kaavamerkinntöjen ja -määräysten yhtenäistämiseksi, kaavaindeksin ja asemakaavayhdistelmän ylläpitoon liittyvien syiden perusteella. Alueen kaavamerkinntät säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan. Korttelialueen pinta-ala on noin 12508 m² / 1,25 ha.

T-16

T-16, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa terminaalitoimintoihin liittyviä laitteita, rakennelmia ja rakennuksia.

Kuvaus: Merkinntällä on osoitettu kaava-alueen keski- ja eteläosalle sijoittuvan järjestelyratapihan edellyttämä aluevaraus. pinta-ala on noin 297317 m² / 29,73 ha.

LT

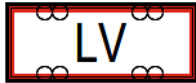
LT, Yleisen tien alue.

Kuvaus: Merkinntällä on osoitettu kantatie 62:n edellyttämä aluevaraus. Aluevarauksen määrittely perustuu alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 1117 osoitetulle aluevaraukselle. Tiealueen länsireunaan voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ajoneuvoliittymä on korvattu hieman pohjoisemmaksi osoitetulla katuliittymällä, joka palvelee kantatien ja rautatiealueen väliin osoitetun teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen keski- ja eteläosan liikennöitävyydellisiä tarpeita. Yleisen tien alueen pinta-ala on noin 104080 m² / 10,40 ha.



LR, Rautatiealue.

Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-aluetta kaakkois-luoteissuuntaisesti halkovan rautatien, sekä kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvan, olemassa olevan läpivalaisuaseman aluevaraukset. Aluevaraus palvelee rautatien itä- ja länsipuoleisten teollisuus- ja varastoalueiden tavarakuljetuksia. Rautatiealueiden pinta-ala on yhteensä noin 76180 m² / 7,62 ha.



LV, Venevalkama.

Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen länsiosalle sijoittuva, voimassa olevan asemakaavan mukainen venevalkama-alue. Alue on otettu mukaan asemakaavan muutokseen kaavaindeksin ja asemakaavayhdistelmän ylläpitoon liittyvien syiden perusteella. Alueen kaavamerkinnot säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan. Venevalkama-alueen pinta-ala on noin 5600 m² / 0,56 ha.



E, Erytisyalue.

Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen eteläosalle sijoittuva, valtakunnanrajan suuntainen erityisyalue. Alue on otettu mukaan asemakaavan muutokseen kaavaindeksin ja asemakaavayhdistelmän ylläpitoon liittyvien syiden perusteella. Alueen kaavamerkinnot säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan. Erytisyalueen pinta-ala on noin 16178 m² / 1,62 ha.



ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen länsiosalle sijoittuva yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Aluetta voidaan hyödyntää mm. teollisuuslaitosten pumppaamon sijoituspaikkana. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen pinta-ala on noin 21967 m² / 2,20 ha.



EP-1, Rajavartiolaitoksen alue.

Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen eteläosalle sijoittuva, rajavartiolaitoksen käyttöön osoitettu alue. Rajavartiolaitoksen alueen pinta-ala on noin 357957 m² / 35,80 ha.



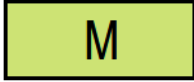
EV, Suojaviheralue.

Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen kaakkoisosalle sijoittuva suojaviheralue, jota on tarkoitus hyödyntää kaava-alueella ja kaava-alueen koillis- ja itäpuolella muodostuvien hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen. Suojaviheralueen pinta-ala on noin 9921 m² / 0,99 ha.



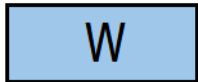
VL-2, Lähivirkistysalue. Alueen puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa täydennysistuttaa alueelle tyypillisillä puulajeilla.

Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen pohjoisosalle, Pilarikuusenkadun katualueen pohjois- ja eteläpuolelle sijoittuva puustoisena säilytettävä lähivirkistysalue. Lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 34894 m² / 3,49 ha.



M, Maa- ja metsätalousalue.

*Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen länsiosalle sijoittuvalle, voimassa olevan asemakaavan mukaiselle venevalkama-alueelle johtavan ajotien alue. Alue on otettu mukaan kaava-alueeseen kaavaindeksin ja asemakaavayhdistelmän ylläpitoon liittyvien syiden perusteella. Alueen kaavamerkin-
nät säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan. Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on noin 2924 m² / 0,29 ha.*



W, Vesialue.

*Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen länsiosalle sijoittuva vesialue aiemmin asemakaavoite-
tussa laajuudessa. Vesialueelle johtaa alueellinen koillis-lounaissauntainen hulevesiputki. Vesialueen
pinta-ala on noin 3527 m² / 0,35 ha.*

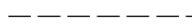
Osa-aluemerkinnät ja -määräykset








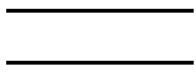
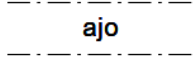
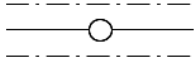
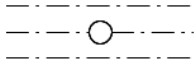
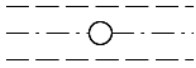
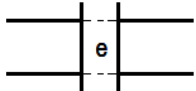
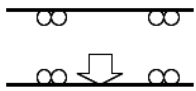
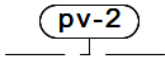
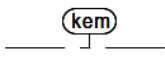
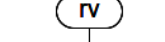
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

84	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.40$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Osa-alueen raja.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu ohjeellinen alueen osa.
	Eritasoristeys.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
	Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen vaara-alue.
	Rajavyöhyke.

Yleismääräykset

Pohjavesialueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen, tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista, tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua, tai määrää. Alueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida, tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita, eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin, tai maan päälle kaksoisvaippasäiliöön, tai vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet, sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Viheralueiden lannoitusta tulee välttää. Aluetta, liikenneväyliä, sekä pysäköintialueita rakennettaessa on selvitettävä pohjaveden suojaustarve ja varustettava alueet asianmukaisin suojarakentein. Tiesuolan käyttämistä liukauden torjuntaan tulee välttää. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille osoitettujen rakennusalojen ulkopuolisille alueille, sekä suojaviheralueelle saa sijoittaa kaava-alueella ja kaava-alueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen liittyviä rakenteita.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan lainsäädännön mukaisesti. Maakaasuputkiston alueella rakennettaessa on pyydettävä lausunto kaasuyhtiöltä.

Asutukselle aiheutuva ulkomelu ei saa ylittää klo 7.00-22.00 melun ekvivalenttitason ohjearvoa 45 dB L(Aeq) eikä klo 22.00-7.00 40 dB L(Aeq).

Kaava-alueella on todettu esiintyvän haitallisia vieraslajeja. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajiesiintymien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä.

9. KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla (AKL 9 §, MRA 1 §).

Kaavahankkeen yhteydessä arvioidaan kaavasunnitelman toteuttamisen vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

Kaavan laatija on suorittanut kaavan vaikutusten arvioinnin kaavahankkeen yhteydessä laadittavien selvitysten ja suunnitelmien, sekä muun käytettävissä olevan aineiston perusteella kaavavalmistelun yhteydessä. Vaikutusten arvioinnin yhteydessä tehdyt keskeiset havainnot käyvät ilmi alla olevista alakohdista.

9.1. Hankkeen aikana tarkastellut vaihtoehdot

Kaavahankkeen aikana laaditaan yksi varsinainen asemakaavasunnitelma (VE1), jota vertaillaan suhteessa kaava-alueen lähtötilanteeseen (VE0).

Suunnitelmavaihtoehto (VE0)

Vaihtoehdon toteutuessa kaava-alue säilyy asemakaavoituksellisessa ja maankäytöllisessä mielessä ennallaan. Alueen maankäyttöä ja rakentamista ohjataan alueella entuudestaan voimassa olevilla asemakaavoilla. Kaava-alueen koillisosa säilyy asemakaavoittamattomana alueena. Kaava-alueelle sijoituvia, teollisuuteen, logistiikkaan, liikennöintiin ja rajavartiolaitokseen liittyviä toimintoja, aluevarauksia ja maankäyttöä ei voida kehittää Imatran kaupungin mm. vuoden 2025 aikana voimaan tullessa yleiskaavassa asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Kaava-alueelle ei voida sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia. Rautatien itäpuolisella kaava-alueen osalla rakennuskäyttö rajoittuu pääasiassa Pilarikuusenkadun pohjoispuolisten, suhteellisen pienialaisten teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden alueelle. Pilarikuusenkadun eteläpuolinen alue säilyy metsätutkimuksen käytössä olevana lähivirkistysalueena

(VL-3). Rautatien länsipuolinen alue säilyy kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena, jolle saa rakentaa myös puuterminaalin toimintaan kuuluvia varastointi- ja raiteistoalueita (T-14). Kaava-alueen asemakaavatilanne ei vastaa vuoden 2025 aikana voimaan tullessa yleiskaavassa eri toiminnoille osoitettuja aluevarauksia.

Suunnitelmavaihtoehto (VE1)

Vaihtoehdon toteutuessa kaava-alue muuttuu asemakaavoituksellisessa ja maankäytöllisessä suhteessa lähtötilanteeseen. Alueen maankäyttöä ja rakentamista ohjataan alueella voimaan tulevalla asemakaavalla. Kaava-alueelle sijoittuvia, teollisuuteen, logistiikkaan, liikennöintiin ja rajavartiolaitokseen liittyviä toimintoja, aluevarauksia ja maankäyttöä voidaan kehittää Imatran kaupungin mm. vuoden 2025 aikana voimaan tullessa yleiskaavassa asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Kaava-alueen pohjois- ja keskiosille, rautatien itä- ja länsipuolelle osoitetaan yhteensä kolme suhteellisen laajaa ja yhtenäistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, joille saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Ratapihan alue säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena, jolle saa rakentaa myös puuterminaalin toimintaan kuuluvia varastointi- ja raiteistoalueita. Kaava-alueen eteläosalle osoitetaan aiempaa laajempi yhtenäinen rajavartiolaitoksen käyttöön tarkoitettu alue (EP). Kaava-alueen asemakaavatilanne päivittyy vuoden 2025 aikana voimaan tullessa yleiskaavassa eri toiminnoille osoitettujen aluevarausten mukaiseksi.

9.2. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan keskeiset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön liittyvät ensisijaisesti kaava-alueelle sijoittuvien teollisuus- ja varastotoimintojen, sekä aluevarausten laajentamisesta suoraan ja välillisesti aiheutuviin vaikutuksiin.

Kaavan suorat vaikutukset liittyvät Pietarintiehen rajoittuvien, tien länsipuolelle sijoittuvien suurelta osin jo entuudestaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden ja varastoinnin käyttöön vaihtelevin kaavamerkinnöin ja -määräyksin osoitettujen korttelialueiden yhdistämiseen aiempaa laajemmiksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, joilla on tai joille saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Kaava-alueella voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden maankäyttö on aiemmin rajoittunut asemakaavamerkintöjen ja -määräysten tasolla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan teollisuuteen. Tosiasiallisesti esim. teollisuustoiminnoista aiheutuvaa ulkomelua ohjaa kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä riippumatta sitovat ohjeavot.

Pilarikuusenkadun eteläpuolelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa huoltoasematiloja, sekä liikennettä ja tukkukauppaa palvelevia rakennuksia (TT-1) osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL-2), jonka puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa täydennysistuttaa alueelle tyypillisillä puulajeilla. Alueen eteläpuolelle sijoittuva, puiden koeistutusalueena toiminut Ensonpuiston lähivirkistysalue (VL-3), sekä alueen eteläpuolelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K-9) muutetaan aiempaa laajemmaksi yhtenäiseksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on tai jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Korttelialueille johtaviin katualueisiin ja liittymiin tehdään tarvittavat muutokset siten, että Pilarikuusenkadun pohjoispuoliselle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle voidaan liittyä suoraan Pilarikuusenkadulta ja katualueen eteläpuolelle Pietarintien varteen osoitetulle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle on osoitettu uusi Pilarikuusenkadulta etelään haarautuva tonttikatu, sekä uudelleensijoitettu katuliittymä Pietarintien kautta. Kaava-alueelle osoitettujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tonttitehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,60$. Korttelialueiden suurinta sallittua kerroslukua ei ohjata erillismääräyksellä, jotta määräyksellä ei vaikeuteta tarpeettomasti teollisuuslaitosten sijoittumista kaava-alueelle.

Asemakaavan muutoksella voidaan olettaa olevan välillisiä vaikutuksia kaava-alueen liikennemääriin etenkin rakennusaikana. Teollisuuslaitosten käytön aikaiset liikenteelliset vaikutukset ovat tyypillisesti rakennusaikaisia vaikutuksia pienemmät. Kaava-alueen sijoittuminen kantatien varteen mahdollistaa liikennevirtojen kohdentumisen tehokkaasti suoraan kantatieverkkoon, mistä johtuen kaavamutoksen liikenteellisten vaikutusten voidaan olettaa jäävän paikallisten asukkaiden näkökulmasta suhteellisen pieniksi. Kantatieverkon kuormitus on pienentynyt olennaisella tavalla rajanylitysliikenteen päättymisen vuoksi.

Edellä kuvatuista toimenpiteistä voi aiheutua rakennusaikana välillistä haittaa kaava-alueella käyttäville ja kaava-alueen ympäristössä asuville ihmiselle mm. maansiirtotöistä aiheutuvan melun, pölyn tai liikenteen väliaikaisreititysten tai -järjestelyjen muodossa. Edellä kuvattujen haittojen syntymistä ja suu-

ruutta voidaan hallita hyvällä tiedottamisella, sekä liikenneväylien ja alueellisen esirakentamisen yhteydessä tehtyjen maarakennustöiden yhteydessä yleisesti käytetyin ja haittoja ennaltaehkäisevin työmenetelmin.

Asemakaavan muutos ja kaava-alueen maankäytön kehittyminen edellyttävät kaava-alueelle ja sen ympäristöön sijoittuvien katu-, tie- ja rata-alueiden pitkäjänteistä kehittämistä, mistä johtuen asemakaavan muutoksella voidaan olettaa olevan välillisiä myönteisiä vaikutuksia kaava-alueen ja sen ympäristön liikenneturvallisuuteen.

9.3. Vaikutukset luontoon

Kaava-alue sijoittuu ihmisen kokonaan, pitkän ajan kuluessa, useissa eri vaiheissa ja eri syistä johtuen, voimallisesti muokkaamalle alueelle, jolle ei sijoitu luonnontilaisia alueita. Kaava-alue on ollut 1900-luvun alkupuoliskon ajan enimmäkseen viljelyskäytössä olevaa aluetta. Kaava-alue on metsitetty viime vuosisadan jälkimmäisen puoliskon aikana metsäntutkimusta varten istutetuilla koeistutuksilla ja erikoispuulajeilla. Kaava-alueen olemassa oleva puusto on etenkin rautatien itäpuolisella alueella edellä kuvattua perua. Kaava-alueen länsiosan kasvillisuus on luonnontilaisempaa, mutta alueen maaperään ja mm. puustoon on kohdistettu merkittäviä toimenpiteitä eri aikoina. Kaava-alueen länsiosalla, Paavolanmäen alueen pohjois- ja länsipuolella on mm. harjoitettu maa-ainestenottoa ja muokkausta kiinteistön 153-413-11-2 alueella. Kaava-alueen keskiosaan on kohdistettu edellisen kerran merkittäviä toimenpiteitä 2000-luvun alussa, jolloin alue kehitettiin erityisesti puutavaraliikennettä palvelevaksi terminaali-alueeksi laajoine yhtenäisine, murskepintaisine lastaus- ja rata-alueineen.

Kaava-alueen luonnonympäristön erityispiirteitä on tarkasteltu yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen liitteeksi laaditussa luontoselvityksessä. Luontoselvityksen keskeiset tulokset on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 3.3. Luonnonympäristö. Luontoselvitys laadittiin asemakaavatasoisena.

Kaavahankkeen aloitusvaiheen aikana, huhti-kesäkuussa 2025, laadittiin kaava-alueella koskeva luontoselvitys, johon sisältyivät kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus, linnusto-, liito-orava-, viitasammakko- ja kirjoverkkoperhoskartoitus. Luontoselvitys täydensi aiemmin laadittuja selvityksiä, jotka eivät kattaneet koko kaava-alueella. Kaavaselostuksen liitteenä olevan luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan kaava-alueen luonnonympäristöön ja erityispiirteisiin liittyen:

”Selvitysalueen läheisyyteen sijoittuu useampia metsäalueita. Arvokkaimpana alueena on Vuoksen läheisyydessä sijaitseva Paavolanmäki, joka on tulevan kaavamuutoksen ulkopuolella. Aiemmissa luontoselvityksissä Paavolanmäki on arvioitu arvokkaaksi metsä- ja luontotyyppiä, jota ei saa hävittää.

Tulevan kaava-alueen sisäpuolella havaittiin alueen keskiosassa Vuoksen lähetyillä rata-alueen länsipuolella kosteikko, mikä suositellaan säilytettäväksi. Kosteikon alue mahdollistaa elinympäristön eri lajeille, pieneliöille ja hyönteisille

Kaava-alueen aivan rajavyöhykkeen eteläisessä osassa sijaitsee Vuokseen purkautuva luonnontilainen oja/uoma, joka mahdollistaa elinympäristön alueen eliölajeille sekä rantakasvien esiintymisen uoman rannassa. Alueen monimuotoisuutta tukevana luontoalueina voidaan pitää näitä kahta aluetta selvitysalueella; kosteikko ja eteläisin oja/uoma, joiden välitön lähiympäristö suositellaan säästämään rakentamiselta. Näille alueille suositellaan suojaetäisyyksiä mahdollisten tulevien maarakennustöiden myötä.

Alueelta ei havaittu liito-oravia maastokäytien ajankohtina. Selvitysalueella voi mahdollisesti olla kuitenkin soveltuvia potentiaalisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä kulkuyhteyksiä ja mahdollisesti soveltuvia elinympäristöjä.

Viitasammakoille soveltuvia elinympäristöjä ei havaittu. Vuoksen rantatörmän alueet ovat enimmäkseen virtaavia paikkoja, joissa viitasammakko ei todennäköisesti viihdy.

Kirjoverkkoperhosia ei havaittu maastokäytien aikana. Selvitysalueella voi kuitenkin mahdollisesti olla soveltuvia potentiaalisia kirjoverkkoperhosen lisääntymis- ja elinympäristöiksi soveltuvia alueita.

Haitallisiin vieraslajeihin kuuluvaa komealupiinia ja terttuseljaa havaittiin laaja-alaisimmillaan melko keskellä suunnittelualueita. Vieraslajien esiintymät tulee ottaa huomioon alueen tulevassa rakentamisvaiheessa ja maamassojen käsittelyssä. Selvitysalueen läheisyydessä esiintyvät erityisesti suojeltavat lajit tulee ottaa huomioon alueen käytössä ja tarkemmassa suunnittelussa.”

Edellä kuvattujen lähtökohtien perusteella kaavan luontoon kohdistuvat vaikutukset jäävät suhteellisen vähäisiksi ja liittyvät ensisijaisesti Pietarintien ja rata-alueen välisten koeistutusalueiden (mm. Ensonpuisto) poistumiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen. Kaava-alueen yleisluonteesta, sekä Pietarintien, rata-alueen ja ojitusten estevaikutuksesta johtuen kaava-alueelle sijoittuvien rakentamiselta vapaiden alueiden hyödynnettävyys alueella voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettuun kevyempään käyttöön (vL-2, lähivirkistysalue) on ollut käytännössä vaikeaa. Kaavahankkeen yhteydessä laaditun luontoselvityksen perusteella kaava-alueelle ei sijoitu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä tai herkkiä kohteita. Kaava-alueelle sijoittuvan suhteellisen pienialaisen kosteikon ja ojauoman säilymistä edistävien kaavamerkintöjen ja -määräysten tarpeellisuutta tarkastellaan kaavahankkeen ehdotusvaiheessa yhteistyössä biologien kanssa. Luontoselvityksessä ja edellä viitatuun kosteikon ja ojauoman alueelle ei kohdistu maankäytön muutoksellista tai rakentamiseen liittyvää painetta. Kaava-alueella muodostuvien hulevesien hallintaa ohjataan asemakaavassa osoitetuin yleismääräyksin. Hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan liittyen asemakaavassa osoitettavia aluevarauksia ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkastellaan kaavahankkeen ehdotusvaiheessa yhteistyössä biologien ja hulevesisuunnittelijoiden kanssa.

9.4. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön

Asemakaavan muutos luo kaavoitukselliset edellytykset kaava-alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön pitkäjänteiselle kehittämiselle maakuntakaava- ja yleiskaavatasoilla asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan muutos vahvistaa pitkään teollisuuskäytössä olleen alueen asemaa maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä tuotantotoiminnan, palveluiden, logistiikan ja ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueena. Alueen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen ja otettu huomioon valtakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti merkittävän liikenneverkon toimivuuden turvaamiseen tarvittavine järjestelyineen ja aluevarauksineen. Asemakaavan muutos eheyttää kaava-alueen yhdyskuntarakennetta ja selkeyttää alueen tulevalle maankäytölle asetettuja tavoitteita Imatran yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

9.5. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaavan muutos luo kaavoitukselliset edellytykset olemassa olevan teollisuusalueen laajentamiselle vuoden 2025 aikana voimaan tulleen Imatran yleiskaavan keskeisten maankäyttöliittävien tavoitteiden mukaisesti. Asemakaava mahdollistaa kaava-alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen, maankäytön tehostamisen, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien verkostojen ja järjestelmien nykyistä tehokkaamman käytön. Maankäytön ja olemassa olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien tehokkaampi käyttö on ekologissa, sekä yhdyskunta- ja energiataloudellisessa mielessä tarkoituksenmukaista ja järkevää.

Asemakaavan muutoksella mahdollistettavalla maankäytön tehostamisella ja kaava-alueelle sijoittuvien teollisuus- ja työpaikkatoimintojen kehittämisellä voi olla merkittäviä myönteisiä, suoria ja välillisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia mm. lisääntyvien maankäyttömaksu-, vero- ja vuokratulojen, erilaisten palvelujen kysynnän kasvun, sekä seudullisen työpaikkatarjonnan muodossa. Kaavalla on olennaisia välillisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia kaava-alueen katu-, tie- ja rata-alueisiin, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleviin verkostoihin kohdistuvien kehittämistoimenpiteiden yhteydessä. Kehittämistoimenpiteiden luvittamisesta, rahoituksesta ja toteuttamisesta ei päätetä kaavahankkeen yhteydessä.

9.6. Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen liikenneverkon erityispiirteitä, liikennejärjestelyjen toimivuutta ja asemakaavan liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu kaavaselostuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä. Liikenneselvityksessä todetaan mm.:

”4.2.4 Yhteenveto liikenteen toimivuudesta

Pietarintien ja teollisuusalueen tulevassa liittymässä ei ole ennustetilanteessa 2050 merkittäviä toimivuusongelmia, jotka vaatisivat muutoksia liikenneverkkoon tai tonttien rakennustehokkuuden tai tonttien pienentämistä asemakaava-alueella. Pietarintien ja Pilarikuusenkadun liittymäalueelle sen sijaan suositellaan vasemmalle kääntyville omia kaistoja. On hyvä myös huomioda, että ko. liittymäalueen ruuhkautuminen voi vaikuttaa Pilarikuusenkadun suunnasta teollisuusalueelle kulkemiseen merkittävästi. Tästä syystä liikennevirtojen ohjaamista omille kaistoille suositellaan. Jotta Pilarikuusenkadulle kääntyvä liikenne ei aiheuta haittaa Pietarintielle, tulisi myös vasemmalla kääntyville rakentaa oma kaista tai vähintään levittää liittymäaluetta riittävän pitkällä matkalla.

4.3 Pyöräily, jalankulku ja joukkoliikenne

Pelkolan alueen maankäytön kehittyminen lisää alueelle suuntautuvaa jalankulku- ja pyöräliikennettä, joka muodostuu asiointi- ja työmatkaliikenteestä. Alueelle olisi hyvä suunnitella sujuvat ja turvalliset

jalankulun ja pyöräilyn yhteydet eri suunnista saapuville. Pohjoisen suunnasta alueen läheisyyteen tulee nykyisellään yhdistetty jk+pp. Liikennemäärien mahdollisesti lisääntyessä tämä kevyenliikenteen väylä voisi olla hyvä parantaa siten, että jatkossa jalankululle ja pyöräilylle olisi omat kaistat (eroteltu jk+pp). Turvallisten kevyenliikenteen reittien mahdollistaminen Pietarintieltä asemakaava-alueelle olisi suositeltavaa.

Jalankulun ja pyöräilyn verkoston laajuus alueen sisällä riippuu paljolti alueelle sijoittuvan rakentamisen laajuudesta sekä tonttien ja toimijoiden määrästä. Yhteydet tulee suunnitella siten, että kaikille tonteille on sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet työmatka- ja asiointiliikenteelle. Myös mahdolliset tonteille sijoittuvat kulkuyhteydet saattavat vaikuttaa katutilaan tarvittavien yhteyksien ja reittien toteutustarpeeseen. Alueen ei arvioida houkuttelevan läpikulkevaa jalankulku- ja pyöräliikennettä, joten yhteyksien toteuttaminen kaava-alueen sisällä yhdistettyinä väylinä nähdään riittäväksi.

4.4 Liikenneturvallisuus

Pelkolan alueen maankäytön kehittyminen kasvattaa kohtuullisesti liikennemäärää alueella kaikkien liikennemuotojen osalta, mikä korostaa liikenneturvallisuusnäkökohtien huomioon ottamisen tärkeyttä alueella tulevaisuudessa.

Liikenneturvallisuuden näkökulmasta on ensiarvoisen tärkeää järjestää alueelle turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet eri suunnista alueelle saapuville. Pietarintien suunnasta saapuvien osalta on erityisen tärkeää varmistaa Pietarintien ylitysten turvallisuus. Merkittävimpiin ylityspaikkoihin olisi suositeltavaa toteuttaa keskisaarekkeelliset suojatiet. Alueen ei arvioida houkuttelevan läpikulkevaa jalankulku- ja pyöräliikennettä, joten näiden kulkumuotojen erottelua toisistaan ei alueen sisäisillä väylillä nähdä tarpeellisenä. Jalankulun ja pyöräilyn ylityspaikkojen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota myös alueen sisäisten kadunylitysten osalta.

Kääntyvän liikenteen aiheuttamat jonot eivät aiheuta Pietarintielle merkittävää ajohaittaa tai viivästystä, mikäli alueelle rakennetaan riittävät, erityisesti vasemmalle kääntyvien kaistat. Tämä myös parantaa merkittävästi ajoneuvoliikenteen liikenneturvallisuutta. Pietarintieltä suoraan teollisuusalueelle kääntyessä liikennemäärät eivät ole niin merkittäviä, että niiden kannalta olisi tarpeellista esittää erillisiä kaistajärjestelyjä. Kuitenkin myös tässä ajoneuvoliikenteen liikenneturvallisuuden kannalta olisi suositeltavaa pohtia parannettuja kaistajärjestelyjä, eli rakentaa vähintään vasemmalla kääntyville liityntäkaistat. Tonttiliittymät suositellaan sijoittamaan siten, että ne eivät aiheuta liikenneturvallisuusriskiä esimerkiksi puutteellisten näkemien tai jonoutuvan liikenteen vuoksi. Joukkoliikenteen osalta liikenneturvallisuusnäkökohdat liittyvät pääosin turvallisten jalankulkuyhteyksien toteuttamiseen pysäkeille.

4.5 Yhteenveto liikenteellisistä vaikutuksista

Pelkolan teollisuusalue synnyttää toteutuessaan kohtuullisen määrän ajoneuvoliikennettä verrattuna nykyiseen sekä lisäksi jalankulku- ja pyöräilyliikennettä. Kaava-alueen toteuttaminen vaatii liikenneverkon kehittämistä sekä kaava-alueen sisällä että liityttäessä ympäröivään verkkoon. Alueelle ja sen läheisyyteen tulee suunnitella sujuvat ja turvalliset reitit kaikille liikennemuodoille.

Liikenneturvallisuuden näkökulmasta Pietarintien ja Pilarikuusenkadun liittymäalue vaatii kehittämistä. Liittymä olisi suositeltavaa varustaa riittävin kääntymiskaistajärjestelyin liikenteen sujuvuuden sekä liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Tonttiliittymät suositellaan sijoittamaan siten, että ne eivät aiheuta liikenneturvallisuusriskiä esimerkiksi puutteellisten näkemien tai jonoutuvan liikenteen vuoksi.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle saapuvien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisiin reitteihin ja suojatienliityksiin erityisesti Pietarintiellä. Alueen sisäistä katuverkkoa tulee kehittää kaikkien liikennemuotojen näkökulmasta. Katutilan mitoituksessa tulee varautua riittävällä tasolla ajoradan, jalankulku- ja pyöräilyväylien tarpeisiin. Lisäksi katutilaan tulee varata tilaa viherrakenteille, jotka tukevat myös hulevesien käsittelyä alueella.”

Liikenneselvityksen perusteella asemakaavan keskeiset vaikutukset liikenteeseen liittyvät kaikkien liikennemuotojen kohtuullisesti kasvaviin liikennemääriin, kaava-alueelle sijoittuvan liikenneverkon ja liittymien toimivuuden, sekä liikenneturvallisuuden kehittämistarpeisiin (mm. kevyenliikenteen väylät, katu- ja liikennealueiden kaista- ja liittymäjärjestelyt, joukkoliikennejärjestelyt). Edellä kuvatut näkökulmat on tunnistettu kaavahankkeen valmistelun yhteydessä esisuunnitteluvaiheesta lähtien. Edellä viitatuista järjestelyistä edellyttävät katu- ja liikennealueiden aluevarauksen varmistamista asemakaavoituksen yhteydessä, sekä tontin sisäisten liikennejärjestelyjen yksityiskohtaista ja huolellista suunnittelua alueen yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun yhteydessä. Koko kaava-alueen kehitettävyyden ja toimivuuden kannalta erittäin olennaisen Pilarikuusenkadun katualueen aluevarauksen riittävyttä tullaan tarkastelemaan kaavahankkeen jatkosuunnittelun aikana kriittisesti, jotta asemakaavalla luodaan edellytykset katurakenteen ja mm. rata-alikulun uusimiselle niin haluttaessa eri liikennemuotojen erityistarpeet huomioiden. Pietarintielle osoitetun katuliittymän sijaintia ja toimivuutta on tarkasteltu yhteistyössä tarvittavien asiantuntijoiden ja viranomaisten kanssa kaavahankkeen valmisteluvaiheen aikana.

9.7. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ovat välillisiä ja liittyvät pääasiallisesti kaavalla mahdollistettavaan, olemassa olevien teollisuusalueiden laajentamiseen ja täydennysrakentamiseen, sekä fyysisessä liikenneympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Edellä viitatu muutokset kohdistuvat osittain jo aiemmin teollisuus- ja varastokäyttöön, sekä logistiikan alueiksi osoitetuille alueille, osin rakentamiselta vapaana olleille alueille (mm. metsätalouden koeistutusalue). Uusien teollisten toimintojen ja laitosten sijoittumisella kaava-alueelle voidaan olettaa olevan sekä haitallisia, että myönteisiä vaikutuksia kaava-alueen ja sen lähiympäristön kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Vaikutusten luonne riippuu olennaisilta osin alueen yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun ja toteutustavan yhteydessä tehdyistä valinnoista. Kaavahankkeen ehdotusvaiheessa tarkastellaan kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvien vaikutusten hallintaan liittyen käytettävissä olevia kaavoituksellisia keinoja.

9.8. Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu tunnettuja kiinteitä muinaisjäänköksiä tai kulttuuriperintökohteita. Kaava-alue on kokonaisuudessaan ihmisen voimakkaasti pitkän ajan kuluessa, useissa eri vaiheissa mm. erilaisin maa- ja metsätaloudellisin toimenpitein muokkaamaa aluetta. Näin ollen voidaan olettaa, ettei kaavalla ole olennaisia vaikutuksia kulttuuriperintöön.

9.9. Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Kaavalla luodaan asemakaavalliset edellytykset kaava-alueelle sijoittuvien teollisten toimintojen olennaiselle laajentamiselle ja kehittämiselle, minkä perusteella kaavalla voi olla merkittäviä myönteisiä suoria ja välillisiä vaikutuksia paikallisen ja seudullisen elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta. Asemakaava luo kaavoitukselliset edellytykset vihreän siirtymän teollisuushankkeiden sijoittumiselle kaava-alueelle. Vihreän siirtymän teollisuushankkeet liittyvät suurelta osin kemianteollisuuden hankkeisiin. Teollisuuteen sidottujen investointien elinkaari on tyypillisesti pitkä, minkä perusteella kaava-alueelle sijoittuvien teollisten toimintojen laajeneminen voi synnyttää myös muiden paikallisten ja seudullisten palveluiden, sekä erityisosaamisen kysynnän kasvua. Kaava-alueen maankäytön, teollisten toimintojen ja liikennejärjestelyjen kehittyminen luo välillisesti edellytykset ja luontevan paineen myös kaava-aluetta ympäröivien, eri käyttötarkoituksiin asema- ja yleiskaavoitettujen alueiden maankäytön kehittämiselle. Kaava-alueelle tavoiteltujen energiaintensiivisten teollisten toimintojen vuoksi hankkeella voi olla merkittäviä myönteisiä välillisiä vaikutuksia elinkeinoelämän kehittämismahdollisuuksiin energialiiketoimintaan liittyen myös valtakunnallisella tasolla. Edellä kuvattujen näkökulmien perusteella kaavalla voi olla merkittäviä myönteisiä suoria ja välillisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta.

9.10. Kaavan vaikutukset ilmastoon

Kaavan vaikutuksia ilmastoon on tarkasteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen julkaisemaa KILVA-työkalua käyttäen. Työkalu perustuu kaavahankkeen ilmastovaikutusten, sekä vahvuuksien ja heikkouksien laadulliseen tarkasteluun. Työkalun ja kaavahankkeeseen liittyen syötettyjen lähtötietojen perusteella suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hankkeen sijainti mahdollistaa hankkeen toteuttamisen ilmastokestävästä.

Työkalun ja syötettyjen lähtötietojen perusteella laaditun asemakaavan muutoksen vahvuuksia ovat:

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

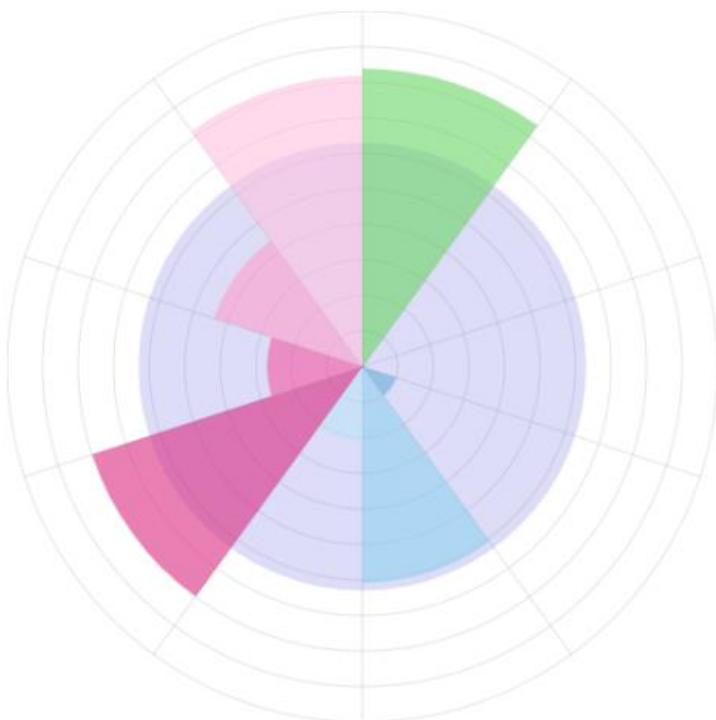
Työkalun ja syötettyjen lähtötietojen perusteella laaditun asemakaavan muutoksen heikkouksia ovat:

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

Työkalun ja syötettyjen lähtötietojen perusteella laaditun asemakaavan muutoksen ilmastokestävyys painottuu seuraaviin teemoihin:

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 5. Ote KILVA-työkalun kotisivuilta kaavaluonnoksen perusteella työkalun avulla arvioituista ilmastovaikutuksista.

Linkki Pirkanmaan ELY-keskuksen julkaiseman KILVA-työkalun kotisivuille:
www.ymparisto.fi/KILVA

10. TAVOITEAIKATAULU

Kaavahanke on tavoitteena läpiviedä seuraavan tavoiteaikataulun puitteissa:

- Aloitusvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, vireilletulokuulutus, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen), 06/2024 – 08/2024
- Valmisteluvaihe (kaava-alueen rajauksen tarkentaminen, selvitysten laatiminen, kaavaluonnoksen laatiminen, työneuvottelut tarvittavien viranomaisten ja verkostonhaltijoiden kanssa, kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen, lausuntopyyntö), 09/2024 - 01/2026
- Ehdotusvaihe (selvitysten täydentäminen, kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen, lausuntopyyntö), 01/2026 - 04/2026
- Hyväksymisvaihe, 05/2026 - 08/2026

11. YHTEYSTIEDOT

Kaavoitusviranomaisen edustaja

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti
puhelin: 020 617 1150
sähköposti: sami.tynkkynen@imatra.fi
Imatran kaupunki
Tainionkokentie 14, 55100 Imatra

Kaavan laatija (konsultti)

Timo Rysä, arkkitehti, FISE-530
puhelin: 040 593 9917
sähköposti: timo.rysa@sweco.fi
Sweco Finland Oy, maankäyttö

Kaavan laatijan varahenkilö
Miska Muikkula, maanmittausinsinööri
sähköposti: miska.muikkula@sweco.fi

12. LIITTEET

Kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

- Liikenneselvitys, Taratest Oy, 23.09.2025
- Meluseelvitys, Taratest Oy, 24.09.2025
- Luontoselvitys, Taratest Oy, 15.10.2025
- Hulevesiselvitys, Taratest Oy, 19.09.2025
- Kunnallistekninen selvitys, Taratest Oy, 2025
- Vastineluettelo, Sweco Finland Oy, 19.11.2025
- Kemikaaliturvallisuusselvitys (laatija määrittellään myöhemmin, selvitys liitetään kaavaselostuksen liitteeksi ehdotusvaiheessa)