

IMATRA PELKOLAN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS

EHDOTUS 31.03.2026



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta (oranssi katkoviiva) ilmakuvalla (lähde: Paikkatietoikkuna).

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 kiinteistönoministys.....	5
2.4. Kaavahankkeen aiemmat vaiheet	6
2.5. Valmisteluvaiheen jälkeen kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset	6
2.6. Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut	8
3. KAAVA-ALUEEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT	9
3.1. Alueen yleiskuvaus.....	9
3.2. Rakennettu ympäristö	9
3.3. Luonnonympäristö.....	10
3.4. Muinaisjäännökset.....	11
3.5. Pohjavesi.....	11
3.6. Maaperä	11
3.7. Radon.....	11
3.8. Melu.....	11
3.9. Yhdyskuntatekninen huolto	11
3.10. Väestö	11
3.11. Palvelut ja virkistys	11
3.12. Rakennuskielto.....	12
4. KAAVA-ALUEEN SUUNNITTELUTILANNE	12
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
4.2. Kaava-alueella voimassa olevat maakuntakaavat	12
4.3. Kaava-alueella vireillä oleva maakuntakaava	14
4.4. Kaava-alueella voimassa oleva yleiskaava.....	14
4.5. Kaava-alueella voimassa olevat asemakaavat	15
4.6. Tonttijako	17
5. SELVITYKSET	18
5.1. Kaavaselostuksen liitteeksi laadittavat selvitykset	18
5.2. Muut kaavahankkeessa hyödynnettävät selvitykset ja suunnitelmat.....	18
6. OSALLISET.....	18
7. KAAVAHANKKEEN KESKEISET VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS	19
7.1. Aloite	19
7.2. Kaavahankkeen käynnistämistä ja vireille saattamista koskevat päätökset	19
7.3. Aloitusvaihe	19
7.4. Valmisteluvaihe	19
7.5. Ehdotusvaihe.....	19
7.6. Hyväksymisvaihe.....	20

7.7.	Päätöksen voimaantulo ja kaavan toteuttaminen	20
7.8.	Viranomaisyhteistyö	20
7.9.	Tiedottaminen.....	20
8.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
8.1.	Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut ja aluevaraukset	21
8.2.	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	23
8.3.	Kaavakarttaote	28
9.	KAAVAN VAIKUTUKSET	29
9.1.	Hankkeen aikana tarkastellut vaihtoehdot	29
9.2.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	29
9.3.	Vaikutukset luontoon	30
9.4.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön	31
9.5.	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	32
9.6.	Vaikutukset liikenteeseen.....	32
9.7.	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön	33
9.8.	Vaikutukset kulttuuriperintöön	33
9.9.	Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin	33
9.10.	Kaavan vaikutukset ilmastoon.....	34
9.11.	Kaavan vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	36
10.	TAVOITEAIKATAULU	38
11.	YHTEYSTIEDOT	38
12.	LIITTEET	38

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavan muutos koskee Imatran kaupungin kaupunginosan 57 kortteleita 84-85, 89, 91-94 ja osaa korttelista 70, sekä niihin liittyviä liikenne-, katu-, virkistys-, erityis- ja rautatiealueita.

Kaavan nimi	Pelkolan teollisuusalueen asemakaavan muutos
Kaavan päiväys	31.03.2026, kaavaehdotus
Kaavanumero/-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 11.12.2025 – 19.01.2026 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __. __. - __. __.2026 (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto __. __.2026

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus, joka koskee 31.03.2026 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 155,19 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 viranomainen:
- 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 päivällä kuulutuksella.

Aloitustaihe

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.

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.

Aloitustaiheen aikana järjestettiin aloitustaiheen 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.

Valmistelutaihe

Valmistelutaiheen aikana laadittiin kaavahankkeen edellyttämät liikenne-, melu-, luonto-, hulevesi- ja kunnallistekniset selvitykset, sekä kaavaluonnos. Kaavaluonnoksen ja muun valmistelutaiheen kaava-aineiston nähtäville asettamisesta tiedotettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin kotisivuilla (www.imatra.fi/kuulutukset), sekä sanomalehti Uutisvuoksessa julkaistulla kuulutuksella. Valmistelutaiheen kaava-aineisto asetettiin julkisesti nähtäville 11.12.2025 - 19.01.2026 väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille (www.imatra.fi) Imatran kaupungintalon asiakaspalvelussa.

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 15 lausuntoa.

Valmistelutaiheen aikana järjestettiin yleisötilaisuus 15.01.2026. Valmistelutaiheen aikana järjestettiin tarvittavat epäviralliset työneuvottelut mm. ELY-keskuksen (06.06.2025), Tukesin (26.02.2026), Rajavartiolaitoksen (03.03.2026), Pelastuslaitoksen (11.03.2026), sekä tarvittavien erikoissuunnittelijoiden kanssa.

2.5. Valmistelutaiheen jälkeen kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset

Kaava-aineistoon tehtiin valmistelutaiheen jälkeen mm. seuraavat tarkistukset:

Kaavakartta

- Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvan korttelin nro 89 alueelle valmistelutaiheessa osoitetun T/kem-korttelialueen rajausta tarkistettiin siten, että ko. korttelialue käsittää ehdotusvaiheessa vain pohjavesialueen ulko- ja länsipuolelle sijoittuvan korttelin osan. Pohjavesialueelle sijoittuvan korttelin itäosan pääkäyttötarkoitukseksi osoitettu T-11, jota on käytetty ko. korttelin pohjoisosalle sijoittuvalla kaavatontilla 89-1 voimassa olevassa asemakaavassa. T-11-kaavamääräys asettaa toiminnan luonteelle rajoitteita ja soveltuu siten alkuperäistä paremmin käytettäväksi ko. korttelin itäosalla, joka sijoittuu pohjavesialueelle ja kaava-alueen itäpuolisen pienta-

loalueen läheisyyteen. Samassa yhteydessä tarkistettiin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen itäpuolista rajausta siten, että Pietarintie liikennealueen (LT) ja T-11-korttelialueen välille osoitettiin teollisuusalueen maisemointia, hulevesien hallintaa ja alueen infraverkoston pitkäjänteistä kehittämistä helpottava suojaviheralue (EV).

- Kaava-alueen keskiosalle valmisteluvaiheessa osoitetut lähivirkistysalueet (VL-2) muutettiin suojaviheralueiksi (EV) alueiden tosiasiallisen käyttötarkoituksen perusteella. Samassa yhteydessä tarkistettiin alueelle sijoittuvien johtorasitteiden esitystapa ja viivatyytit Ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaiseksi. Johtorasitteista jätettiin tietoisesti pois selitteet yleisten intressien perusteella.
- Pietarintien liikennealueelle lisättiin kaksi ohjeellista alittavan kevyen liikenteen yhteysmerkintää (a), jotka on osoitettu alueella voimassa olevassa asemakaavassa sitovia aluevarausmerkintöjä käyttäen. Ohjeelliset yhteysmerkinnät osoitettiin Pilarikuusenkadun ja Metsäkuusenkadun katuliittymien yhteyteen.
- Pietarintien katualueen ja kaava-alueen rajausta tarkistettiin voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun liikennealueen mukaiseksi kaava-alueen kaakkoisosalla. Liikennealueeseen sisällytettiin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu istutettava alueen osa (i-1).
- Pilarikuusenkadulta etelään, korttelille 84 johtavan uuden katualueen (Mustakuusenkuja) geometriaa ja aluevarausta tarkistettiin siten, että katu kiertää alueelle osoitetun ilmajohtokäytävän taitteeseen todennäköisesti sijoittuvan pylvään länsipuolelta.
- Kaava-alueen eteläosalle sijoittuvan T-16-korttelialueelle osoitettiin rakennusala, joka mahdollistaa rakentamisen vain kaavakartalla osoitetulle, maanalaisen johtorasitteen pohjoispuolelleselle korttelialueen osalle. Samassa yhteydessä tarkistettiin ko. korttelialueen tonttitehokkuusluvuksi $e=0,40$ (valmisteluvaiheessa $e=0,60$).
- Kaava-alueen länsiosalle sijoittuvan T/kem-korttelialueen rakennusalan rajaan tehtiin vähäisiä tarkistuksia, joilla varmistettiin mm. johtorasitteisiin liittyvien suojaetäisyysvaatimusten toteutuminen.
- Kaava-alueen länsiosalle sijoittuvalle venevalkama-alueelle johtavan ajorasitteen piirtotavaksi muutettiin voimassa olevasta asemakaavasta periytyvien ympyräkaarien sijaan murtoviiva. Alueen pääkäyttötarkoituksena säilytettiin maa- ja metsätalousalue (M).
- Kaava-alueen eteläosalle sijoittuvalle, rajavartioloituksen käyttöön osoitetun alueelle lisättiin kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää kohdetta koskevat osa-aluemerkinnät ja -määräykset (luo-5/noro, luo-6/kosteikko).
- Ohjeellisten tonttien numerointeja tarkistettiin tarvittavilta osin Imatran kaupungilta saatujen tarkentuneiden lähtötietojen perusteella.
- Kaavamerkinnät ja -määräykset päivitettiin edellä viitatuilta osin kaavakartan määräysosioon.
- Kaavakartan yleismääräykset päivitettiin hulevesien hallintaan, kemikaalivuotojen ja sammuusvesien hallintaan, kaasuputkien läheisyydessä tapahtuvaa rakentamista ja muuta toimintaa, melun ja värinän hallintaa, vieraslajien hallintaa, rautatien suoja-alueita ja lentoesteisiin liittyviä lausuntovelvoitteita koskevilta osin.
- Kaavakartan nimiösvun teksti tarkistettiin tarpeelliseksi katsotuilta osin (mm. erikseen laadittavaa sitovaa tonttijakoa koskeva maininta).

Kaavaselostus

- Päivitettiin kohdissa 2.6. ja 8.1. olevat asemakaavan kuvaukset ehdotusvaiheen mukaiseksi.
- Tarkistettiin yleiskaavatilanteen kuvausta kohtaan 4.4. Kaava-alueella voimassa oleva yleiskaava.
- Tarkistettiin tonttijako koskeva kohta muotoon 4.6. Tonttijako, Kaavan korttelialueille tulee laatia erillinen sitova tonttijako.
- Täydennettiin Kohdan 6. osallisuetteloa Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskusta, Gasgrid Oy:tä, Imatran kaupungin kaupunkiympäristöä (Kaupunki-Infra, Imatran vesi, Imatran Lämpö Oy),

sekä Elinvoimaa ja maankäyttöä (maaomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta) koskevilla tiedoilla.

- Täydennettiin kaavahankkeen aiempien vaiheiden kuvaukset valmisteluvaiheen tiedoilla kohtiin 2.4. ja 7.4.
- Päivitettiin kohdassa 8.2. esitetyt asemakaavamerkinnot ja -määräykset ehdotusvaiheen mukaisiksi.
- Lisättiin kohta 8.3. jossa on esitetty ehdotusvaiheen kaavakarttaote.
- Lisättiin kohta 9.11. Kaavan vaikutukset pinta- ja pohjavesiin.

2.6. Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut

Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut liittyvät aiempaa laajempien ja yhtenäisempien myös kemianteollisuuden mahdollistavien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden osoittamiseen kaava-alueen pohjois-eteläsuuntaisesti halkovan rautatien itä- ja länsipuolelle. Kaava-alueelle on osoitettu kolme erillistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, joilla on tai joille saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Edellä viitattujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 495060 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,60$ perusteella laskettu kerrosala 297036 m².

Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvien kaavatonttien 89-1 ja -5 käyttötarkoitukseksi on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-11). Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II. Korttelialueen tonttitehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0,40$. Korttelialueen itäosa sijoittuu pv-2-osa-aluemerkintää käyttäen osoitetulle tärkeälle tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialueelle. Kaavatontin 89-1 kaavamerkinnot ja -määräykset säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan ja samaa T-11-pääkäyttötarkoituserkintää ja -määräystä on tarkoitus soveltaa kaavan voimaan tultua myös pohjavesialueelle sijoittuvan kaavatontin 89-5 alueella. Edellä viitattujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta-ala on 69491 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,40$ perusteella laskettu kerrosala 27796 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 $e=0,40$ perusteella laskettu kerrosala 118927 m².

Kaava-alueen eteläosan käyttötarkoitukseksi on osoitettu rajavartiolaitoksen alue (EP-1). Merkinnot on osoitettu Rajavartiolaitoksen käytössä olevat tai sellaisiksi tarkoitetut alueet, joilla liikkuminen saatetaan olla turvallisuussyistä rajoitettua. Rajavartiolaitoksen alueen pinta-ala on 357957 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,20$ perusteella laskettu kerrosala 71591 m².

Kaava-alueen keskiosaa halkoo pohjois-eteläsuuntainen rautatiealue (LR), jonka aluevaraus noudattaa alueella voimassa olevissa asemakaavoissa (nrot 829, 847, 879) osoitettuja aluevarauksia. Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu uusi rautatiealue (LR) olemassa olevaa läpivalaisuasemaa varten. 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 Metsäkuusenkadun katu-

liittymällä. Uusi katuliittymä palvelee Pietarintien ja rautatien väliselle alueelle osoitetun uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T/kem, kortteli nro 84) keski- ja eteläosan liikennöintiä. Korttelialueelle on osoitettu toinen katuliittymä pohjoisesta Pilarikuusenkatuun liittyvän Mustakuusenkujan katualueen kautta. Kaavassa Pietarintietä varten osoitetun yleisen tien alueen (LT) pinta-ala on 104786 m².

Pilarikuusenkadun katualuetta on laajennettu rautatien länsipuolella siten, että katualue ulottuu yhtenäisenä alueelle osoitettujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden väliin varatulle kääntöpai- kalle. Kaava-alueen pohjoisosalle alueella voimassa olevissa asemakaavoissa (nrot 847, 1117) osoite- tut 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 yh- teensä 32995 m².

Kaava-alueen eteläosalle sijoittuu valtakunnanrajan suuntainen erityisalue (E). Kaavassa osoitetun eri- tyisalueen 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 maanpäällisiä ja maanalaisia 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 koillis-, keski- ja kaakkoisosille on osoitettu suojaviheralueet (EV), joille saa sijoittaa alu- eelliseen hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita, alueelle sijoittavien johtojen ja johtokäytävien asetta- mien rajoitteiden puitteissa.

Kaava-alueen eteläosalle on osoitettu rajavyöhyke (rv).

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

Kaavakartan yleismääräykset koskevat kaava-alueen hulevesien hallintaa, kemikaalivuotoihin ja sam- mutusjätevesien hallintaa, maakaasuputkien läheisyydessä tapahtuvaa rakentamista ja muuta toimin- taa, melun ja värinän hallintaa, vieraslajien hallintaa, rautatien suoja-alueita sekä lentoesteisiin liittyviä lausuntovelvoitteita.

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 Ve- näjän väliselle rajalle johtava kantatie 62:n (Pietarintie) liikennealueeseen ja rautatiealueeseen, sekä Pietarintien itäpuolelle sijoittuviin liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin. Kaava-alue rajautuu ete- lässä kaava-alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 924 osoitettuun erityisalueeseen ja län- nessä asemakaavassa nro 879 Vuoksen itärannalle osoitettuun maa- ja metsätalousalueeseen. Kaava- alueen luoteispuolelle sijoittuu asemakaavoissa nrot 491 ja 847 osoitettuja teollisuus- ja varastoraken- nusten 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 kaksiker- roksinen 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 (Afry). Kaava-alueen puusto rautatien itäpuolella on pääasiassa metsäntutkimusta varten istutettuja erikoispuulajeja. Erikoispuusien 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. Kenttakerroksessa 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-aluetta koskeva luontoselvitys, johon sisältyivät kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus, linnusto-, liito-orava-, viitasammakko- ja kirjoikkoperhoskartoitus. Luontoselvitys täydensi aiemmin laadittuja selvityksiä, jotka eivät katta-neet koko kaava-aluetta. 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 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 maastokäyntien 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.

Kirjoikkoperhosia ei havaittu maastokäyntien aikana. Selvitysalueella voi kuitenkin mahdollisesti olla soveltuvia potentiaalisia kirjoikkoperhosen lisääntymis- ja elinympäristöiksi soveltuvia alueita.

Haitallisiin vieraslajeihin kuuluvaa komealupiinia ja terttuseljaa havaittiin laaja-alaisimmillaan melko keskellä suunnittelualuetta. 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 vedenotto (käyttöönottovuosi 1936), jonka käyttö on lopetettu noin vuonna 2000.

3.6. Maaperä

Kaava-alueen pohjoisosissa Pilarikuusenkadun pohjoispuolella maaperä on pääasiassa koheesio- ja kitkamaalajien 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 jäätikkökjokikerrostumia.

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 suunnittelualuetta 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.

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

Ensonttien 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 alueidenkäyttöraatkaisujen 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.

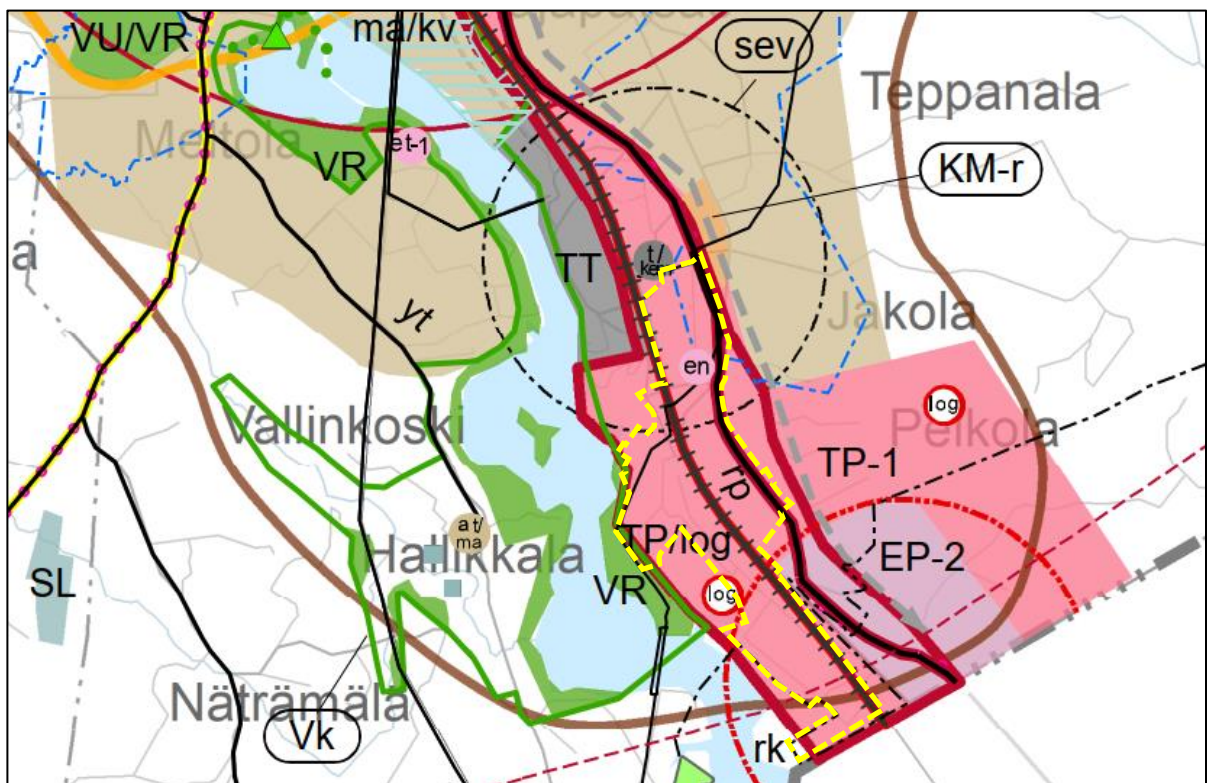
4.2. Kaava-alueella voimassa olevat maakuntakaavat

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 mitoittamista 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 pääasiassa 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 konsultointiväyhymerkintä (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 rajavartioloituksen/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 sovit- taen yhteen eri maankäytön tarpeet. Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on valmisteluvaiheessa ja kaavaluonnoksen suunnittelutyö on parhaillaan käynnissä. Kaavaluonnos on tavoitteena saada val- miiksi ja asettaa nähtäville alkuvuodesta 2026.

4.4. Kaava-alueella voimassa oleva yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa muilta kuin Kaukopään koulun osalta Imatran kaupunginvaltuuston 06.10.2025 hyväksymä, 29.10.2025 voimaan tullut Imatran yleiskaava "Kokoaan suurempi Imatra 2040". Kaava-alueen pohjois- ja keskiosat sijoittuvat yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittä- vien teollisuustoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle (TT, harmaa). Alueelle voidaan sijoittaa ympäris- tövaikutuksiltaan merkittäviä teollisuustoimintoja. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmiste- taan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita, on alueen suunnittelussa huomioitava vaarallisista ai- neista alueelle ja sen lähiympäristölle aiheutuvat riskit. Tarkemmassa suunnittelussa määritellään toi- mintojen tarkempi sijoittuminen sekä ympäristöhaitoille reunaehdot. Alue on asemakaavoitettu tai tar- koitettu asemakaavoitettavaksi.

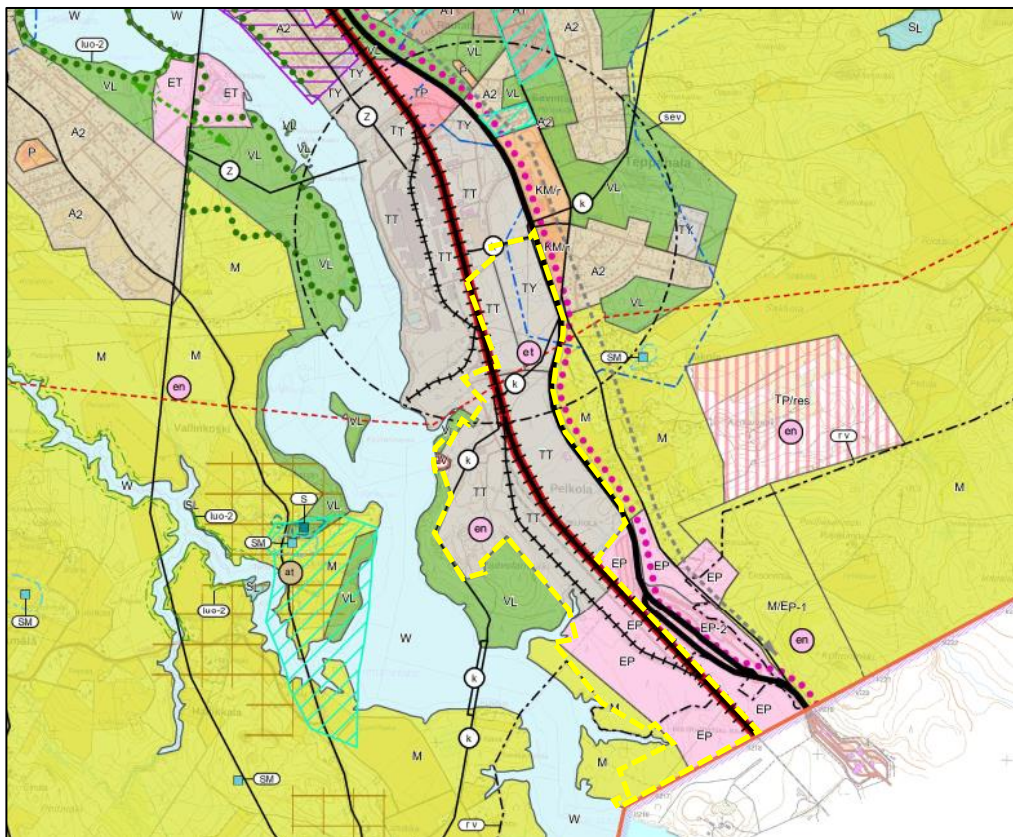
Kaava-alueen koillisosa sijoittuu yleiskaavassa teollisuusalueeksi osoitetulle alueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Merkinnällä on osoitettu teollisuusalueet, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja tai ympäristöarvoiltaan tärkeitä alueita. Tar- kemmassa suunnittelussa määritellään alueella sallittavan haitan määrä ja haittoja lieventävät toimen- piteet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kaava-alueen koillisosa sijoittuu vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pv-2-kaavamerkinnällä osoitetun pohjavesialueen alueelle (luokka 2). Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjavesien suojelemi- seen. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita. Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varas- tointi. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähin- tään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Imatran kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Asemakaavassa tulee tutkia mahdollisuutta sade- ja sulamisvesien johtamiseen katoilta ja muilta puhtailta alueilta selkeytys- ja imeytysalueille. Ase- makaavassa on annettava pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseksi tarpeelliset määräykset.

Kaava-alueen eteläosa sijoittuu yleiskaavassa rajavartiolaitoksen käyttöön tarkoitettulle alueelle (EP, vaalean punainen). Merkinnällä on osoitettu Rajavartiolaitoksen käytössä olevat tai sellaiseksi tarkoite- tut alueet, joilla liikkuminen saattaa olla turvallisuussyistä rajoitettua. Kaava-alueen keskiosalle on osoi- tettu 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 konsultoin- tivyöhykkeelle (sev). Kaava-alueen koillisosa sijoittuu vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialu- eelle (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).

Yleiskaavan yleismääräyksiin sisällytetyn hulevesimääräyksen perusteella jatkosuunnittelussa on otettava huomioon riittävät aluevaraukset hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan liittyen. Hulevesien hallinnan jatkosuunnittelu tulee tehdä vesistöjen erityispiirteet huomioon ottaen. Hulevesien johtaminen suoraan vesistöihin ei ole suositeltavaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää vesien hyvän tilan säilyttämistä tai saavuttamista ja kehittyville alueille tulee tarvittaessa laatia kokonaisvaltainen hulevesien hallintasuunnitelma. Vesistöjen rannoilla tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan, sekä mahdollisuuksien mukaan säilyttää puustoa ja kasvillisuutta, sekä välttää vettä läpäisemättömien pintojen lisääntymistä, jotta vesistöihin kohdistuva hulevesikuormitus pysyisi mahdollisimman vähäisenä ja rantojen elinympäristöjen monimuotoisuus turvattaisiin.



Kuva 3. Kaavakarttaote kaava-alueella voimassa olevasta Imatran yleiskaavasta. Kaava-alueen raja (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 kaasuhaittaa 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 pohjavesialueella (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 kaasuhaittaa 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 täydennysistuttaa 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 melu-, haju-, savu-, pöly-, noki- tai kaasuhaittaa asutukselle. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tonttitehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,30$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi III. Korttelialueen pohjoisosalle on osoitettu vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen vaara-aluetta 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. Tonttijako

Kaavan korttelialueille tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

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
- Vastineluettelo, Sweco Finland Oy, 31.03.2026
- Kemikaaliturvallisuukselvitys, Sweco Finland Oy, 17.03.2026

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 osallisuuteen on merkitty seuraavat tahot:

- Viranomaiset
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus
 - Etelä-Karjalan museo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
 - Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos
 - Väylävirasto
 - Imatran tulli
 - Puolustusvoimat
- Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt:
 - Kaupunkiympäristö (Kaupunki-infra, Imatran vesi, Imatran lämpö Oy)
 - Elinkeino ja maankäyttö (maaomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta)
 - Imatran seudun ympäristötoimi
 - Imatran seudun kehitysyhtiö Oy
 - Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
- Kiinteistönomistajat
- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Tele- ja sähköyhtiöt
- Gasgrid Finland Oy
- Muut alueen toimijat

Osallisuuteen 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.

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-keskukseen edustajien ja tarvittavien erikoissuunnittelijoiden kesken järjestetyssä työneuvottelussa 06.06.2025.

7.4. Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aikana laadittiin kaavahankkeen edellyttämät liikenne-, melu-, luonto-, hulevesi- ja kunnallistekniset selvitykset, sekä kaavaluonnos. Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluvaiheen kaava-aineiston nähtäville asettamisesta tiedotettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin kotisivuilla (www.imatra.fi/kuulutukset), sekä sanomalehti Uutisvuoksessa julkaistulla kuulutuksella. Valmisteluvaiheen kaava-aineisto asetettiin julkisesti nähtäville 11.12.2025 - 19.01.2026 väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille (www.imatra.fi) Imatran kaupungintalon asiakaspalvelussa.

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 15 lausuntoa.

Valmisteluvaiheen aikana järjestettiin yleisötilaisuus 15.01.2026. Valmisteluvaiheen aikana järjestettiin tarvittavat epäviralliset työneuvottelut mm. ELY-keskuksen (06.06.2025), Tukesin (26.02.2026), Rajavartiolaitoksen (03.03.2026), Pelastuslaitoksen (11.03.2026), sekä tarvittavien erikoissuunnittelijoiden kanssa.

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. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus etäyhteyksin Teamsin välityksellä to 23.04.2026.

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 erillistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, joilla on tai joille saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Edellä viitattujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 495060 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,60$ perusteella laskettu kerrosala 297036 m².

Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvien kaavatonttien 89-1 ja -3 käyttötarkoitukseksi on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-11). Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II. Korttelialueen tonttitehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0,40$. Korttelialueen itäosa sijoittuu pv-2-osa-aluemerkintää käyttäen osoitetulle tärkeälle tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialueelle. Kaavatontin 89-1 kaavamerkinnot ja -määräykset säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan ja samaa T-11-pääkäyttötarkoituserkintää ja -määräystä on tarkoitus soveltaa kaavan voimaan tultua myös pohjavesialueelle sijoittuvan kaavatontin 89-5 alueella. Edellä viitattun teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta-ala on 69491 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,40$ perusteella laskettu kerrosala 27796 m².

Kaava-alueen keskiosalle sijoittuvan ratapiha-alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue (T-16). Alueelle saa sijoittaa terminaalitoimintoihin liittyviä laitteita, rakennelmia ja rakennuksia. Edellä viitattun teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta-ala on 297317 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,40$ perusteella laskettu kerrosala 118927 m².

Kaava-alueen eteläosan käyttötarkoitukseksi on osoitettu rajavartiolaitoksen alue (EP-1). Merkinnot on osoitettu Rajavartiolaitoksen käytössä olevat tai sellaiseksi tarkoitetut alueet, joilla liikkuminen saat-
taa olla turvallisuussyistä rajoitettua. Rajavartiolaitoksen alueen pinta-ala on 357957 m² ja tonttitehokkuusluvun $e=0,20$ perusteella laskettu kerrosala 71591 m².

Kaava-alueen keskiosaa halkoo pohjois-eteläsuuntainen rautatiealue (LR), jonka aluevaraus noudattaa alueella voimassa olevissa asemakaavoissa (nrot 829, 847, 879) osoitettuja aluevarauksia. Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu uusi rautatiealue (LR) olemassa olevaa läpivalaisuasemaa varten. 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 kaavaindeksiin ja ja asemakaavayhdistelmän ylläpitoon liittyvien syiden perusteella. Alueen kaavamerkinnot säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan. Venevalkama-alueelle (LV) johtava ajoyhteys kulkee maa- ja metsätalousalueeksi osoitetulla alueella (M).

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 tarkennuksella, että alueen eteläosalle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Metsäkuusenkujan katualueen liittymä on korvattu uudella, hieman pohjoisemmaksi sijoittuvalla Metsäkuusenkadun katuliittymällä. Uusi katuliittymä palvelee Pietarintien ja rautatien väliselle alueelle osoitetun uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T/kem, kortteli nro 84) keski- ja eteläosan liikennöintiä. Korttelialueelle on osoitettu toinen katuliittymä pohjoisesta Pilarikuusenkatuun liittyvän Mustakuusenkujan katualueen kautta. Kaavassa Pietarintietä varten osoitetun yleisen tien alueen (LT) pinta-ala on 104786 m².

Pilarikuusenkadun katualuetta on laajennettu rautatien länsipuolella siten, että katualue ulottuu yhtenäisenä alueelle osoitettujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden väliin varatulle kääntöpai-

kalle. 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 32995 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 maanpäällisiä ja maanalaisia 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 koillis-, keski- ja kaakkoisosille on osoitettu suojaviheralueet (EV), joille saa sijoittaa alueelliseen hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita, alueelle sijoittavien johtojen ja johtokäytävien asettamien rajoitteiden puitteissa.

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).

Kaavakartan yleismääräykset koskevat kaava-alueen hulevesien hallintaa, kemikaalivuotoihin ja sammutusjätevesien hallintaa, maakaasuputkien läheisyydessä tapahtuvaa rakentamista ja muuta toimintaa, melun ja värinän hallintaa, vieraslajien hallintaa, rautatien suoja-aluetta sekä lentoesteisiin liittyviä lausuntovelvoitteita.

8.2. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaehdotus perustuu alla kuvatuille kaavamerkinnoille ja -määräyksille.

Pääkäyttötarkoituserkinnot ja -määräykset

T/kem

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

Kuvaus: Merkinillä on osoitettu kaava-alueen pohjoisosalle, rautatiealueen itä- ja länsipuolelle kolme erillistä, voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettuja laajempaa yhtenäistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle 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 495060 m² / 49,50 ha.

T-11

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Tonteilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa terveydellistä haittaa eikä asemakaavan mukaiselle asutukselle saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa hajun, pölyn, noen ja kaasujen muodossa. Asutukselle aiheutuva ulkoinen melutaso ei saa ylittää ulkona klo 7.00-22.00 melun ekvivalenttitason ohjearvoa 55 dB L(Aeq) eikä yöohjearvoa klo 22.00-7.00 50 dB L(Aeq).

Kuvaus: Merkinillä on osoitettu kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvan korttelin nro 89 kaavatontit 89-1 ja -5 alueella voimassa olevan asemakaavan nro 847 kaavamerkintöjä ja -määräyksiä mukaillen. Kaavatontin 89-1 kaavamerkinnot ja -määräykset säilyvät pääasiallisesti ennallaan ja ko. pääkäyttötarkoituserkintä soveltuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden kaavamääräyksenä luontevasti myös viereisen, pohjavesialueelle, asutuksen läheisyyteen sijoittuvan kaavatontin nro 89-5 kaavamääräykseksi. Korttelialueen pinta-ala on noin 69491 m² / 6,95 ha.

T-16

T-16, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa terminaalitoimintoihin liittyviä laitteita, rakennelmia ja rakennuksia.

Kuvaus: Merkinillä 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: Merkinillä 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 ajoneuvoliittymällä, joka palvelee kantatien ja rautatiealueen väliin osoitetun teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen keski- ja eteläosan liikennöitävyydellisiä tarpeita. Yleisen tien alueen pinta-ala on noin 104786 m² / 10,48 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, Erityisalue.

Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen eteläosalle sijoittuva, valtakunnanrajan suuntainen erityisalue. Alue on otettu mukaan asemakaavan muutokseen kaavaindeksin ja asemakaavayhdistelmän ylläpitoon liittyvien syiden perusteella. Alueen kaavamerkinnot säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan. Erityisalueen 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 pumpppaamon sijoituspaikkana. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen pinta-ala on noin 21967 m² / 2,20 ha.



EP-1, Rajavartiolaitoksen alue.

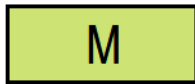
Merkinnällä on osoitettu Rajavartiolaitoksen käytössä olevat tai sellaiseksi tarkoitetut alueet, joilla liikkuminen saattaa olla turvallisuussyistä rajoitettua.

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



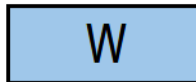
EV, Suojaviheralue.

Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen koillis- ja kaakkoisosille sijoittuvat suojaviheralueet, joita on tarkoitus hyödyntää maisemoinnin ja infraverkostojen sijoittamisen ohella kaava-alueella ja kaava-alueen koillis- ja itäpuolella, kaava-alueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen. Suojaviheralueiden pinta-ala on noin 67875 m² / 6,79 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 kaavamerkinnot säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan, mutta aluevarauksen pinta-ala laajenee hieman suorakulmaista piirrotapaa käytettäessä. Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on noin 2991 m² / 0,30 ha.



W, Vesialue.

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

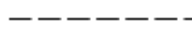
Osa-aluemerkinnät ja -määräykset



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

PILARIKUUSENKATU

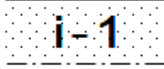
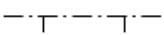
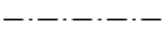
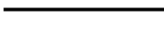
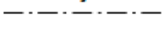
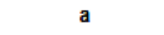
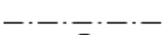
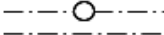
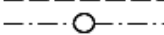
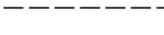
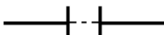
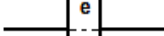
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

57

Kaupunginosan numero.

Pelko

Kaupunginosan nimi.

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.
	Istutettava alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Osa-alueen raja.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen kadun tai liikenneväylän alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu ohjeellinen alueen osa.
	Eritasoristeys.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
	Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen vaara-alue.
	Rajavyöhyke.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Arvoluokka 1. Vesilain 2. luvun 11. §:n pienvesikohde (noro), jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty.
	Luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde. Arvoluokka 4. Ihmisen toiminnasta syntynyt pienialainen kosteikko. Alueella tehtävien toimenpiteiden suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että alueen luontoarvojen säilyminen turvataan.

Yleismääräykset

Hulevesien hallinta

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. Pohjavesialueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida, tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita, eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla muodostuvat hulevedet tulee kerätä, käsitellä ja johtaa niin, ettei niistä aiheudu alueen rakentamisen ja käytön aikana maaperän, pintavesien tai pohjaveden pilaantumisvaaraa. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut piha- ja pysäköintialueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuilla piha- ja pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet tulee käsitellä öljyn- ja hiekanerotuskaivoissa. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuilla piha- ja pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Korttelialueilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee lähtökohtaisesti imeyttää tonteilla. Korttelialueita ja suojaviheralueille mahdollisesti sijoittuvia hulevesien viivytukseen ja johtamiseen käytettäviä rakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on selvitettävä pohjaveden suojaustarve ja varustettava alueet tarvittaessa asianmukaisin suojarakentein. Kaava-alueella tulee välttää tiesuolan ja lannoitteiden käyttämistä pohja- ja pintavesien suojelemiseksi. Suojaviheralueille saa sijoittaa kaava-alueella ja kaava-alueen ulkopuolella muodostuvien puhtaiden hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen liittyviä rakenteita alueille mahdollisesti sijoittuvien muiden rakenteiden tai erityisarvojen asettamat rajoitteet huomioiden. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hulevesisuunnitelma, jossa kuvataan alueen rakentamisen ja käytön aikaiset hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan liittyvät riskit, sekä riskien hallintaan liittyvät toimenpiteet, rakenteet ja rakenteiden mitoitusperiaatteet. Laitosten, rakenteiden ja järjestelmien suunnittelussa tulee huomioida voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaisohjeiden asettamat vaatimukset.

Kemikaalivuotojen ja sammutusjätevesien hallinta

Ympäristö- ja kemikaalilupahakemusten yhteydessä tulee esittää hulevesisuunnitelman lisäksi kemikaalivuotojen ja sammutusjätevesien hallintasuunnitelma, jossa kuvataan alueelle sijoittuvaan toimintaan liittyvät riskit, sekä riskien hallintaan liittyvät toimenpiteet, rakenteet ja rakenteiden mitoitus. Kemikaalien ja mahdollisten sammutusvesien käsittely ja keräily on suunniteltava sellaiseksi, että kemikaaleja ei pääse maaperään tai pintaveteen. Sadevesiviemäreiden tulee olla suljettavissa. Laitosten, rakenteiden ja järjestelmien suunnittelussa tulee huomioida voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaisohjeiden asettamat vaatimukset.

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä

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

Melun ja värinän hallinta

Asutukselle aiheutuva ulkomelu ei saa ylittää klo 7.00-22.00 melun ekvivalenttitason ohjearvoa 55 dB L(Aeq) eikä klo 22.00-7.00 50 dB L(Aeq). Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää melu- ja värinäselvitys, sekä tarvittavat suunnitelmat ja toimenpiteet melusta ja värinästä aiheutuvien haittojen hallintaan ja ennaltaehkäisyyn liittyen.

Vieraslajien hallinta

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

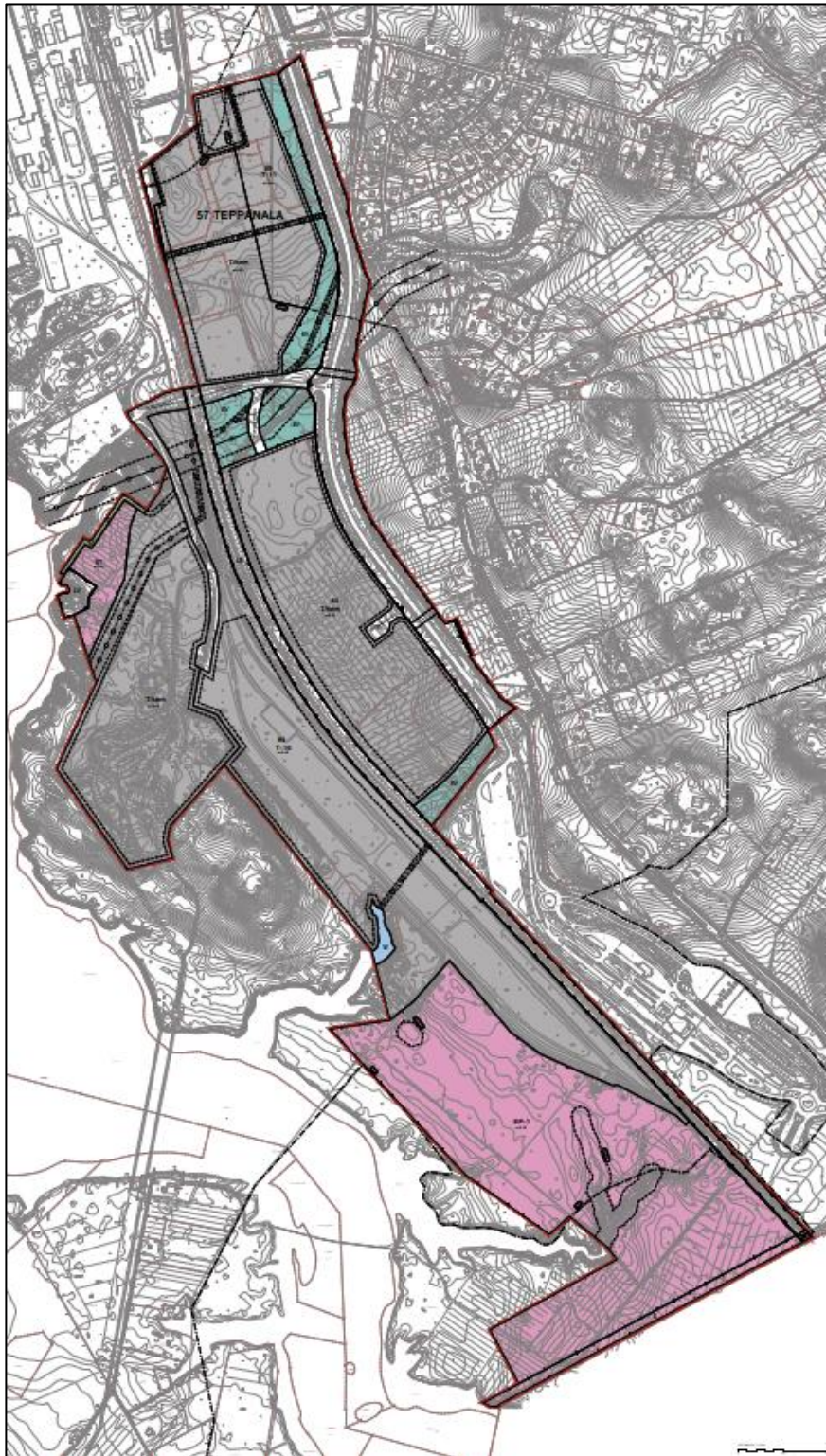
Rautatien suoja-alue

Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin lähimmän raiteen keskilinjasta. Suoja-alueella maanmuokkaus ja rakentaminen on kiellettyä ilman radanpitäjän suostumusta.

Lentoesteisiin liittyvät lausuntovelvoitteet

Yli 30 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeiden rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden rakentamisesta tulee pyytää lausunto Puolustusvoimien pääesikunnalta, sekä Rajavartiolaitokselta.

8.3. Kaavakarttaote



Kuva 5. Kaavakarttaote kaavaehdoksesta.

9. KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Kaavahankkeen yhteydessä arvioidaan kaavasuunnitelman 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 kaavavalmisteluun yhteydessä. Vaikutusten arvioinnin yhteydessä tehdyt keskeiset havainnot käyvät ilmi alla olevista alakohdista.

9.1. Hankkeen aikana tarkastellut vaihtoehdot

Kaavahankkeen aikana laaditaan yksi varsinainen asemakaavasuunnitelma (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 puuterminaalien 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 sijoituvia, 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 sijoittaa terminaalitoimintoihin liittyviä laitteita, rakennelmia ja rakennuksia. 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 kaavamerkinnoin ja -määräyksiin 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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan teollisuuteen. Tosiasiassa esim. teollisuustoiminnoista aiheutuvaa ulkomelua ohjaa kaavamerkinnoista 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 suojaviheralueeksi (EV), 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 uudelleen sijoitettu katuliittymä Pietarintien kautta. Kaava-alueelle osoitettujen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tonttitehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,60$. Korttelialueiden suurinta sallittua kerrosalukua 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-aluetta käyttäville ja kaava-alueen ympäristössä asuville ihmiselle mm. maansiirtotöistä aiheutuvan melun, pölyn tai liikenteen väliaikaisreititysten tai -järjestelyjen muodossa. Edellä kuvattujen haittojen syntymistä ja suuruutta 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-aluetta 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-aluetta koskeva luontoselvitys, johon sisältyivät kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus, linnusto-, liito-orava-, viitasammakko- ja kirjoverkkoperhoskartoitus. Luontoselvitys täydensi aiemmin laadittuja selvityksiä, jotka eivät kattaneet koko kaava-aluetta. 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 kaavamutoksen ulkopuolella. Aiemmissa luontoselvityksissä Paavolanmäki on arvioitu arvokkaaksi metsä- ja luontotyyppiä, jota ei saa hävittää.

Tulevan kaava-alueen sisäpuolella havaittiin alueen keskiosassa Vuoksen lähetyvillä rata-alueen länkipuolella 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 maastokäyntien 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 maastokäyntien 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 suunnittelualueutta. 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 nro 847 ja 1117 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 suoraan tai välillisesti osoitettuja aluevarauksia, sekä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkasteltu 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 maankäytöllisten 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 ekologisessa, 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 tonttialan pienentämistä asemakaava-alueella. Pietarintien ja Pilarikuusenkadun liittymäalueelle sen sijaan suositellaan vasemmalle kääntyville omia kaistoja. On hyvä myös huomioida, että ko. liittymäalueen ruuhkautuminen voi vaikuttaa Pilarikuusenkadun suunnasta teollisuusalueelle kulkemiseen merkittävästi. Tästä syystä liikennevirtojen ohjaamista omille kaistoilleen suositellaan. Jotta Pilarikuusenkadulle kääntyvä liikenne ei aiheuta häiriötä Pietarintielle, tulisi myös vasemmalla kääntyville rakentaa oma kaista tai vähintään leventää 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 käänty-

täessä 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 riittävän 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 suojatieilytyksiin 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 aluevarausten varmistamista asemakaavoituksen yhteydessä, sekä tontin sisäisten liikennejärjestelyjen yksityiskohtaista ja huolellista suunnittelua alueen yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun yhteydessä. Katualueiden aluevarausten riittävyyttä on tarkasteltu kaavahankkeen aikana kriittisesti, jotta asemakaavalla luodaan edellytykset katurakenteiden ja mm. rata-alikulun uusimiselle niin haluttaessa eri liikennemuotojen erityistarpeet huomioiden. Pietarintielle osoitetun katuliittymän sijaintia ja toimivuutta on tarkasteltu yhteistyössä tarvittavien asiantuntijoiden ja viranomaisien kanssa kaavahankkeen valmisteluvaiheen aikana. Liikenneverkon toimivuuteen liittyviä yksityiskohtia on kommentoitu kaavan laatijan toimesta yksityiskohtaisemmin kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineluettelossa.

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 viitatuista muutoksista 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 tehdystä valinnasta. Kaavahankkeen ehdotusvaiheessa kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvan korttelin nro 89 itäosalle osoitettu suojaviheralue luo asemakaavalliset edellytykset kaupunkikuvallisten intressien yhteensovittamiselle teollisuus- ja varastorakennusten ja kaava-alueen itäpuolelle sijoittuvan pientaloasutuksen rajapinnassa.

9.8. Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä 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 suo-

ria 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 kehittämiseksi. Kaava-alueelle tavoiteltujen energiantensiivisten 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

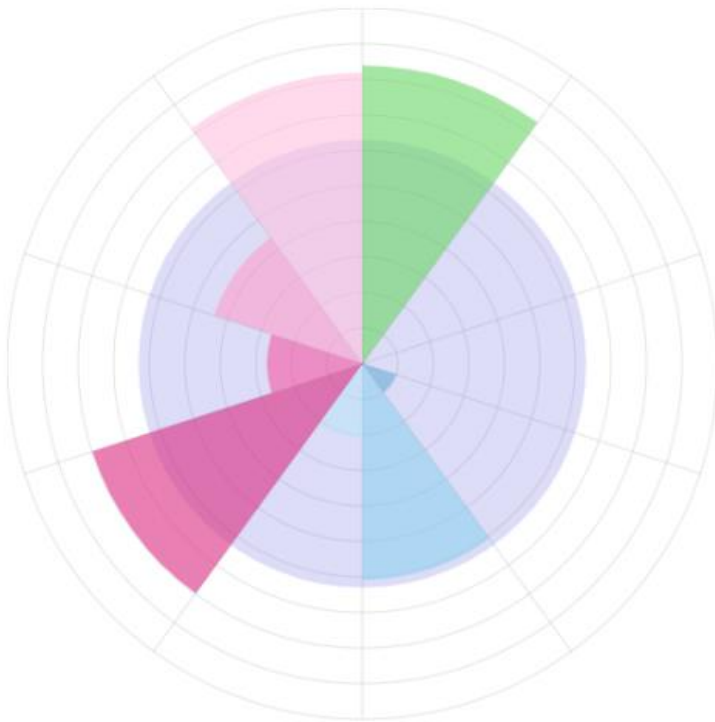
Työkalun ja syötettyjen lähtötietojen perusteella laaditun asemakaavan muutoksen heikkouksia ovat:

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden 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. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 6. Ote KILVA-työkalun kotisivuilta kaavaluonnoksen perusteella työkalun avulla arvioituista ilmastovaikutuksista.

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

9.11. Kaavan vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaavan vaikutukset pinta- ja pohjavesiin liittyvät olennaisella tavalla kaava-alueen hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan. Kaava-alueen sijoittuminen Vuoksen vesistön äärelle, osittain pohjavesialueelle ja maaperältään saviselle alueelle, jonka kautta johdetaan myös kaava-alueen ulkopuolella muodostuvia hulevesiä, asettaa luontaisen tarpeen hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan tarpeiden, mahdollisuuksien ja menetelmien tarkastelulle asemakaavoituksen yhteydessä. Kaava-alueen maankäytön tehostuessa ja kaava-alueen tulevalle maankäytölle asetettujen tavoitteiden painottuessa teollisuus- ja varastokäyttöön, tulee kaava-alueen hulevesien hallintaan, sekä pinta- ja pohjavesien suojeluun kiinnittää kaava-alueella aiempaa enemmän huomioita. Kaava-alueen pinta- ja pohjavesien suojeluun, sekä hulevesien hallintaan liittyviä lähtökohtia, keinoja ja toimenpidesuosituksia on tarkasteltu kaavaselostuksen liitteeksi valmisteluvaiheessa laaditussa hulevesiselvityksessä.

Kaavaselostuksen liitteeksi laaditun hulevesiselvityksen kohdassa 6 Johtopäätökset ja suositukset todetaan:

”Noin 150 hehtaarin laajuinen suunnittelualue on pääosin rakentamatonta ja sinne on tarkoitus sijoittaa teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita, joihin voi sijoittua myös vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä laitoksia. Alue kuuluu Vuoksen valuma-alueeseen ja sen läpi virtaa useita oja ja noroja. Maaperä on pääosin savea, mikä rajoittaa veden imeytymistä ja edellyttää hulevesien viivytystä ja hallittua johtamista. Maasto on vaihtelevaa ja korkeuserot paikoittain suurehkoja.

Kaavamuutoksen myötä läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa noin 30 %, mikä lisää hulevesien määrää. Tämä lisää hulevesien viivytystilavuutta koko kaava-alueella yhteensä 10 885 m³. Alueelle on suunniteltu neljä uutta hulevesiallasta sekä viisi viivytyspainannetta. Lisäksi yksi nykyisistä hulevesiallasta edellyttää laajennusta. Hulevesialtaat ja painanteet ovat viivyttäviä ja suodattavia altaita, jotka voidaan toteuttaa kosteikkorakentein sekä pajusuodatuksen avulla.

Tarvittavien viivytystilavuuksien määrääminen kaavaan nähdään erityisen tärkeänä kohdealueella, jossa rajalliset purkureitit ja rautatierumpuihin kohdistuva lisääntyvä hydraulinen kuorma ovat riittämättömällä hulevesien viivytyksellä mahdollisia.

Suunnittelualueella on todettu luontoselvityksessä merkittäviä kosteikkoja, jotka suositellaan jätettävän koskemattomaksi. Alueella tulee tehdä tarkastelua hulevesireittien toiminnan mahdollistamiseksi tässä selvityksessä suunnitelluille ratkaisuille sekä tarkempien suunnitelmien yhteydessä.”

Asemakaavalla kaava-alueelle kaavoituksellisesti mahdollistettava kemianteollisuus asettaa luonnollisesti omat erityisvaatimuksensa suhteessa pohja- ja pintavesien suojeluun. Kaava-alueelle alustavasti tarkasteltujen kemianteollisuuden toimintojen turvallisuuteen liittyviä näkökulmia on tarkasteltu kaavaselostuksen liitteeksi ehdotusvaiheessa laaditussa kemikaaliturvallisuukselvityksessä.

Hulevesien määrälliseen hallintaan liittyen ei ole haluttu tietoisesti asettaa yksityiskohtaisia mitoitusvaatimuksia, jotta mm. viivytysrakenteiden mitoitusta voidaan tarkastella kaava-alueen yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun aikana tarkoituksenmukaisen mitoituksen ja suunnitteluratkaisujen pohjalta. Kaavaselostuksen liitteeksi laaditussa hulevesiselvityksessä on sovellettu hulevesirakenteiden viivytystilavuuden määrittelyssä yleisesti sovellettua mitoitusperustetta 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Edellä kuvattua monesti hyvin toimivaa perusmitoitusta tulee tarkastella kaava-alueen edellä kuvatuista lähtökohdista johtuen kriittisesti kaava-alueen yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun yhteydessä kaava-alueelle sijoittuvien, hulevesien hallintaan liittyvien rakenteiden toiminnan varmistamiseksi myös tavanomaista rankempien ja pidempikestoisten sateiden yhteydessä.

Kaava-alueen olosuhteista ja kaava-alueen tulevalle maankäytölle asetetuista tavoitteista johtuen asemakaavan yleismääräyksiin on sisällytetty perustelluista syistä johtuen poikkeuksellisen yksityiskohtaiset määräykset etenkin hulevesien laadulliseen hallintaan, sekä pohja- ja pintavesien suojeluun liittyen. Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvan korttelin nro 89 alueelle osoitetun kemianteollisuuden käyttöön osoitetun T/kem-korttelialueen rajausta tarkistettiin valmisteluvaiheen jälkeen siten, ettei ko. pääkäyttötarkoituksella osoitettu korttelialue ulotu kaavassa osoitetulle pohjavesialueelle (pv-2).

Asemakaavaehdotuksessa kaavakartan yleismääräyksiin sisällytettiin seuraavat hulevesien, kemikaalivuotojen ja sammutusjätevesien hallintaan liittyvät määräykset:

”Hulevesien hallinta

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. Pohjavesialueella ei saa säilyttää

irrallaan, varastoida, tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita, eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla muodostuvat hulevedet tulee kerätä, käsitellä ja johtaa niin, ettei niistä aiheudu alueen rakentamisen ja käytön aikana maaperän, pintavesien tai pohjaveden pilaantumisvaaraa. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettut piha- ja pysäköintialueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuilla piha- ja pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet tulee käsitellä öljyn- ja hiekanerotuskaivoissa. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuilla piha- ja pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Korttelialueilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee lähtökohtaisesti imeyttää tonteilla. Korttelialueita ja suojaviheralueille mahdollisesti sijoittuvia hulevesien viivytykseen ja johtamiseen käytettäviä rakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on selvitettävä pohjaveden suojaustarve ja varustettava alueet tarvittaessa asianmukaisin suojarakentein. Kaava-alueella tulee välttää tiesuolan ja lannoitteiden käyttämistä pohja- ja pintavesien suojelemiseksi. Suojaviheralueille saa sijoittaa kaava-alueella ja kaava-alueen ulkopuolella muodostuvien puhtaiden hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen liittyviä rakenteita alueille mahdollisesti sijoittuvien muiden rakenteiden tai erityisarvojen asettamat rajoitteet huomioiden. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hulevesisuunnitelma, jossa kuvataan alueen rakentamisen ja käytön aikaiset hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan liittyvät riskit, sekä riskien hallintaan liittyvät toimenpiteet, rakenteet ja rakenteiden mitoitusperiaatteet. Laitosten, rakenteiden ja järjestelmien suunnittelussa tulee huomioida voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaisohjeiden asettamat vaatimukset.

Kemikaalivuotojen ja sammutusjätevesien hallinta

Ympäristö- ja kemikaalilupahakemusten yhteydessä tulee esittää hulevesisuunnitelman lisäksi kemikaalivuotojen ja sammutusjätevesien hallintasuunnitelma, jossa kuvaan alueelle sijoittuvaan toimintaan liittyvät riskit, sekä riskien hallintaan liittyvät toimenpiteet, rakenteet ja rakenteiden mitoitus. Kemikaalien ja mahdollisten sammutusvesien käsittely ja keräily on suunniteltava sellaiseksi, että kemikaaleja ei pääse maaperään tai pintaveteen. Sadevesiviemäreiden tulee olla suljettavissa. Laitosten, rakenteiden ja järjestelmien suunnittelussa tulee huomioida voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaisohjeiden asettamat vaatimukset.”

Kaavakartan merkintöihin ja yleismääräyksiin valmisteluvaiheen jälkeen tehtyjen tarkistusten tavoitteena on ennaltaehkäistä asemakaavallisin keinoin kaava-alueelle suunniteltuihin teollisiin toimintoihin tyypillisesti liittyviä riskejä, sekä parantaa kaava-alueen tulevalle maankäytölle asetettujen tavoitteiden yhteensovittamista kaava-alueelle ja kaava-alueen läheisyyteen sijoittuvien erityisarvojen kanssa. Erityisarvot liittyvät tässä yhteydessä ensisijaisesti pohja- ja pintavesien suojelun tarpeeseen.

Asemakaavan valmistelussa on huomioitu kaavaselostuksen liitteeksi laaditussa hulevesiselvityksessä esille tuodut keskeiset seikat ja aluevaraustarpeet, joita on tarkasteltu ja tarkennettu yhteistyössä tarvittavien erikoissuunnittelijoiden kanssa kaavahankkeen aikana. Kaava-alueella muodostuvien hulevesien hallinta voidaan toteuttaa kaavan laatijan käytettävissä olevan tiedon perusteella hulevesiselvityksessä esitettyjen ja yleisesti sovellettujen pääperiaatteiden mukaisesti. Kaavan laatijan käytettävissä olevan tiedon perusteella kaava-alueelle suunnitellut toiminnot voidaan toteuttaa hulevesiselvityksessä asetettujen tavoitteiden ja kaavakartalla asetettujen määräysten perusteella siten, ettei asemakaavalla kaava-alueelle mahdollistettavalla maankäytöllä ole olennaisia vaikutuksia kaava-alueella muodostuviin hulevesiin ja sitä kautta kaava-alueen tai sen lähiympäristön pinta- ja pohjavesiin.

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, lausuntopyynnöt), 09/2024 - 01/2026
- Ehdotusvaihe (selvitysten täydentäminen, kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen, lausuntopyynnöt), 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
Virastokatu 2, 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
- Meluselvitys, 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, 31.03.2026
- Kemikaaliturvallisuusselvitys, Sweco Finland Oy, 17.03.2026