Elinkeino ja maankäyttö - Kaavoitus

16.6.2026

IVONTIEN YMPÄRISTÖ

KAAVASELOSTUS, EHDOTUSVAIHE

ASEMAKAAVAN MUUTOS, Kaavanro 1134

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

Sisällys

KAAVASELOSTUS, EHDOTUSVAIHE 1
ASEMAKAAVAN MUUTOS, Kaavanro 1134 1
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4
1.1 Kaavan tunnistetiedot 4
1.2 Kaava-alueen sijainti 4
1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet 5
2. TIIVISTELMÄ 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaavan toteuttaminen 6
3. LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.2 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva 7
3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot 8
3.4 Luonnonympäristö 15
3.5 Pohjavesi 17
3.6 Maaperä ja topografia 17
3.7 Vesistöt ja vesitalous 18
3.8 Radon 18
3.9 Melu 18
3.10 Yhdyskuntatekninen huolto 20
3.11 Väestö 20
3.12 Palvelut ja virkistys 20
3.13 Työpaikat, elinkeinotoiminta 20
3.14 Liikenne 21
3.15 Maanomistus 21
4. SUUNNITTELUTILANNE 22
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 22
4.2 Maakuntakaava 22
4.3 Yleiskaava 25
4.4 Asemakaava 28
4.5 Rakennusjärjestys 29
4.6 Pohjakartta 29
4.7 Rakennuskiellot 29
4.8 Laaditut selvitykset 29
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 29
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 29
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 29
6. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 30
6.1 Osalliset 30

6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 30
6.3 Viranomaisyhteistyö ... 31
6.4 Aloitusvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma / loppuvuosi 2024 ... 31
6.5 Valmisteluvaihe, luonnos / syksy 2025 ... 31
6.6 Ehdotusvaihe / kevät 2026 ... 31
6.7 Hyväksyminen / Syksy 2026 ... 32
6.8 Päätöksen voimaantulo / Syksy 2026 ... 32
7. ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 32
7.1 Kaavan rakenne ... 32
7.2 Mitoitus ... 36
7.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 36
7.4 Kaavan vaikutukset ... 37
7.41 Vaikutukset rakennettuun ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön ... 37
7.42 Vaikutukset elinkeinotoimintaan ... 39
7.43 Vaikutukset liikenteeseen ... 39
7.44 Vaikutukset ilmastoon ... 41
7.45 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 41
7.46 Taloudelliset vaikutukset ... 42
7.47 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset ... 42
7.48 Lapsivaikutusten arviointi ... 43
7.49 Nimistö ... 44
7.5 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen asemakaavassa ... 44
8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 45
8.1 Toteuttaminen ja ajoitus ... 45
8.2 Toteutuksen seuranta ... 45

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vuorovaikutusraportti
4. Rakennushistoriaselvitys 2025 (Selvitystyö Ahola)
5. Meluselvitys 2025 (HMMT Partners Oy)
6. Luontoselvitys 2025 (Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy)
7. Maaperän haitta-ainetutkimusraportti 2024 (FCG Oy)
8. Tonttijakokartta (lisätään ehdotusvaiheessa)
9. Lausunto voimalaitoksen ympäristömelusta 21.4.2026 (HMMT Partners Oy)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, Ivontien ympäristö

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

Kaava-alue käsittää osaa kiinteistöistä: 153-12-121-1, 153-12-9903-0, 153-12-121-6, 153-12-9901-0, 153-417-13-49 sekä kiinteistöt: 153-12-141-1, 153-12-121-7, 153-12-121-8, 153-12-121-9, 153-12-144-1, 153-12-142-1, 153-12-137-2, 153-12-137-3, 153-12-143-2, 153-12-137-3 ja 153-12-137-1.

Kaavan numero: 1134

Kaavan nimi: Ivontien ympäristö

Kaavan valmistelijat:

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

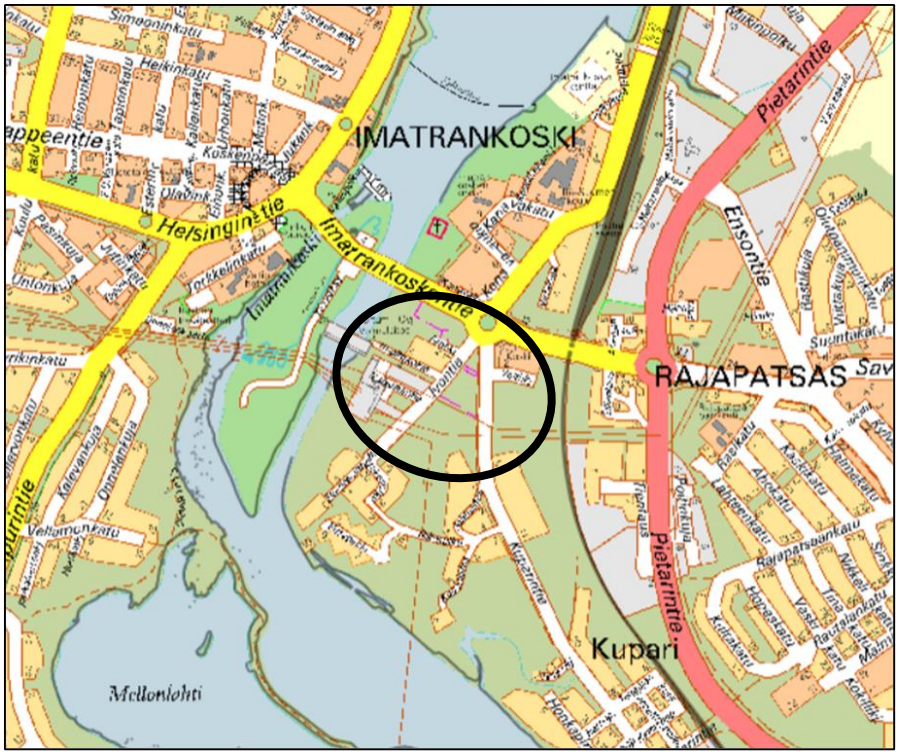
Marjo Tauriainen, kaavasuunnittelija
puh. 020 617 1164
marjo.tauriainen@imatra.fi

Imatran kaupunki, Tainionkoskentie 14, 55100 Imatra

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa, n. 1 km etäisyydellä Imatrankosken ydinkeskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa Imatrankoskentiehen, idässä Volttikujaan ja junaradan länsipuoliselle alueelle, etelässä taimenpuroon ja voimalinjan pohjoispuolelle, lännessä voimalaitospadon lähivirkistysalueelle.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,6 ha.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla on osoitettu mustalla ympyrällä.

1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Alueella on pääosin voimassa varsin tuore asemakaava nro. 1099, joka on hyväksytty 26.04.2021, mutta se ei ole onnistunut palvelemaan Imatran alueen rakentamisen tarpeita. Uudisrakentaminen ja kysyntä on Imatran alueella tämän kaavan laatimisen aikaan vähäistä ja tonttitarjonnan täytyy mahdollistaa sopivan kokoisia kohteita toteutettaviksi. Voimassa olevan kaavan ratkaisut eivät tältä osin ole olleet realistisia alueen rakentamisen toteutuksen pohjaksi. Näillä perustein on suurimman osan kaava-alueen rakentamattomista kiinteistöistä omistava Fortum Power and Heat hakenut asemakaavan muuttamista.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen sijoittaminen alueelle. Samalla tutkitaan alueen tontti-, katu- ja pysäköintijärjestelyitä. Alueelle osoitetaan asuin-/palvelurakentamista, liike- ja toimistorakentamista sekä energiahuollon aluetta. Asemakaavatyössä tarkastellaan alueen rakennusoikeuksia, rakennusten kerroslukuja sekä rakentamisen sijoittelua. Kortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako, joka laitetaan asemakaavaehdotusvaiheessa nähtäville. Korttelissa 143 sitova tonttijako ei muutu.

Alueella on sijainnut vanha, Imatrankosken patoalueen itäpuolelle taimenille rakennettu kulkureitti, joka koostui avopurosta ja vesiputkilinjasta.
Alueella sijainnut vanha taimenpurolinja rajoitti rakentamisen toteuttamismahdollisuuksia, ja lisäksi vanhan putkilinjaston heikko kunto olisi edellyttänyt sen uusimista lähitulevaisuudessa. Alueelle toteutettiin uusi taimenpuro uudella linjauksella avouomana kesällä 2025. Kun puron sijainti oli suunniteltu ja puro toteutettu, voitiin sen perusteella määrittää lopulliset rakentamispaikat. Uusi taimenpuro parantaa taimenen elinolosuhteita, sekä lisää alueen ekologista arvoa sekä viihtyisyyttä.

Tavoitteena on ollut mahdollistaa laadukas kokonaisuus, joka soveltuu maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Suunnittelussa on otettu huomioon hankkeen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja maisemaalueella.

Taimenpuro 9/2025, kuvat M. Tauriainen

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Vireilletulo	16.11.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	24.10.- 24.11.2024
Kaavaluonnos nähtävillä	6.11. – 5.12.2025
Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta	16.6.2026
Kaavaehdotus nähtävillä	
Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta	
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	
Lainvoimaisuus	
Voimaantulo	

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutosalue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman ja sen tultua voimaan.
Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Imatran eteläosassa Vuoksen varrella, Imatralta itään johtavan pääkadun, Imatrankoskentien eteläpuolella. Etäisyyttä Imatran keskustan palveluihin on n. 0,5-1,5 km, päiväkotiin n. 1 km ja Kosken koulukeskukseen n. 0,5 km.

Kaava-alueen sijainti, Imatran kaupunki

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

Kaava-alueen läpi kulkevalle taimenpurolle on rakennettu avouoma kesällä 2025, poikkeuksena Ivontien alitus putkessa.

3.2 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee ns. Ivon alueella, Imatrankosken keskustan ja Rajapatsaan kaupunginosan välillä. Kaava-alueen yhdyskuntarakenne on väljä, ja se koostuu voimalaitoksen huolto- ja toimistorakennuksista sekä ravintolasta. Kaava-alueen ulkopuolella, alueen pohjoisosassa on 2020 valmistunut palvelutalo.
Kaupunkikuvaa hallitsevat viheralueet ja alueen eteläpuolella kulkeva voimajohtolinja mastoineen. Alueen keskeiset liikenneväylät; Imatrankoskentie ja Vuoksentie alueen pohjoispuolella, Ivontie ja Kuparintie yhdistävät kaava-alueen tehokkaasti kaupungin muihin osiin ja helpottavat liikkumista.

Alueen kehittämisessä tullaan säilyttämään sen kulttuurihistorialliset arvot ja luonnonläheisyys, samalla kun uudisrakentamisessa otetaan huomioon rakentamisen sopivuus kaupunkikuvaan ja asuinviihtyvyys. Uudet rakennukset ja infrastruktuuri suunnitellaan siten, että ne tukevat kestävää kehitystä.

3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Kaava-alue on osittain rakentamatonta. Huoltoaukiolla sijaitsevat **suojellut rakennukset: voimalaitoksen korjauspaja (valmistunut 1938) ja toimistorakennus (valmistunut 1938).** Lisäksi Huoltoaukiolla sijaitsevat kaluston huoltorakennus (valmistunut 1960), autotalli (valmistunut 1934) sekä autotallin takana sijaitsevat rautavarasto (valmistunut 1951) ja autokatos (valmistunut 1981). **Tehokujalla sijaitsee suojeltu rakennus, jossa toimii nykyisin ravintola Voima (valmistunut 1951).** Asemakaavamuutoksessa jo ennestään suojelluille rakennuksille osoitetut suojelumerkinnät säilyvät ennallaan.

Kaava-alueen etelä- ja itäpuolella sijaitsevat alueet ovat pientalovaltaisia ja pohjoispuolella Imatrankoskentien toisella puolella sijaitsee kerrostaloalue sekä julkisia palveluita. Lännessä alue rajautuu Vuoksen ranta-alueisiin ja voimalaitosalueeseen. Kaava-alueen itäpuolelle osoitteeseen Volttikuja 2 on valmistunut 2020 4-kerroksinen palvelutalo (alue ei kuulu tähän kaava-alueeseen). Idässä kaava-alue rajautuu rautatiealueeseen.

RKY-alue: sininen raidoitus (Lähde: Museovirasto)

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
Kaava-alue kuuluu osittain kahteen Museoviraston valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kaava-alue Ivontien länsipuolelta kuuluu **Imatrankosken kulttuuriympäristöön** ja pieneltä osin kaava-alueen kaakkoisosaa **kuuluu Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet -kulttuuri-ympäristöön.**

Imatrankosken kulttuuriympäristö (lähde: Museovirasto)
Imatrankosken alueen kulttuurimaisemaan ovat vaikuttaneet varhain kehittynyt matkailu ja Vuoksen varrelle keskittynyt teollisuus asuinalueineen. Imatrankoski on tunnettu maisemanähtävyys, joka on eri aikoina inspiroinut taiteilijoita. 1920-luvulla valtio johti suurhanketta, jossa Imatrankoski valjastettiin sähköntuotantoon ja rakennettiin voimansiirtoverkko.
Vaikka Imatrankosken vanhimmat matkailurakennukset ovat kadonneet, Imatran Valtionhotelli, Usko Nyströmin suunnittelema kansallisromanttinen kivilinna vuodelta 1903, palvelee yhä matkailijoita. Imatrankosken ympäristöä on hoidettu puistomaisesti jo varhain, ja vanhassa Kruununpuistossa on käytäviä ja levähdyspaikkoja.
1920-luvulla koski kahlittiin ja sen vedet ohjattiin voimalaitoksen kanavaan. Punatiilinen voimalaitos kytkinasemineen on edelleen Suomen suurin vesivoimalaitos. Voimalaitos ja sen harmaasta graniitista rakennettu säännöstelypato muodostavat vaikuttavan kokonaisuuden kosken vieressä. Voimalan silta on suunniteltu klassistiseen tyyliin, kuten itse voimalakin.
Imatrankoski on valtakunnallisesti merkittävä maisemanähtävyys, ja alue Kruununpuistoineen on yksi Suomen kansallismaisemista.

Imatrankoski ja Valtionhotelli (kuva Imatran kaupunki)

Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet (lähde: Museovirasto)
Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet ovat hieno esimerkki teollisuuden pyrkimyksestä parantaa työntekijöidensä asuinoloja. Näillä tyyppitaloilla on myös arkkitehtonista merkitystä.
Imatran Voiman vanhin asuinalue on 1920-luvulta, jolloin rakennusmestari Emil Ekegren suunnitteli kymmenen aumakattoista asuinrakennusta ja yhteiset talousrakennukset voimayhtiön työntekijöille. Työväen asuntoalueen vieressä, Vuoksen rannalla, sijaitsee johdon asunnoksi rakennettu Villa Malmi. 1950-luvulla aluetta laajennettiin arkkitehti Aarne Ervin suunnittelemilla puisilla satulakattoisilla tyyppitaloilla, jotka oli tarkoitettu kahdelle perheelle. Uuteen asuinalueeseen kuului myös kaksi yhden perheen omakotitaloa ja yhteinen talousrakennus.
Imatran Voiman asuinalueen kaakkoispuolella sijaitsee Kuparin alue, jonka rakennukset ovat peräisin kuparitehtaan ajoilta. Alueella on 28 puista lomalaudoitettua aumakattoista asuinrakennusta, joissa on sisäänvedetty kuisti kulmauksissa, sekä viisi säterikattoista, rapattua kaksikerroksista taloa, jotka on suunnitellut arkkitehti W.G. Palmqvist.
Kuparin alueeseen kuuluu myös Outokumpu Oy:n kerho- ja juhlatalo Honkapirtti, joka valmistui vuonna 1934, sekä arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnittelema tehtaan johtajan asuinrakennus. Lisäksi alueella on säilynyt kuparitehtaan aikaisia rakennuksia, kuten entinen paloasema, konttori ja sosiaalirakennus.

Imatran Voiman asuinalueen taloja Ekegreninraitilla, **eivät sijaitse kaava-alueella**

(kuvat Imatran kaupunki)

Selvitystyö Aholan rakennushistoriaselvitys (liitteenä)
Rakennushistoriaselvitys tarkastelee kaava-alueen kehitystä 1800-luvulta nykypäivään, painottuen Vuoksen rannan teolliseen historiaan, kaupunkikuvan muutoksiin ja kulttuuriperinnön arvoihin. Selvityksessä hahmotellaan alueen historialliset aikaikkunat seuraavasti:
• 1800–1909: Alue toimi matkailun ja maisemien ihailun kohteena, jolloin maisemallinen arvo korostui.
• 1910–1938: Vesivoiman hyödyntäminen toi teollisuutta Vuoksen rannoille, mikä vaikutti voimakkaasti rakenteisiin ja maisemaan.
• 1939–1959: Sotavuodet ja jälleenrakennuskausi näkyvät kasvuna ja infrastruktuurin vahvistumisena.
• 1960–1979: Yhteiskunnallinen murros heijastui rakennuskantaan ja kaupunkirakenteeseen.
• 1980–2020-luku: Ympäristönsuojelun näkökulmat nousivat esiin, ja kulttuuriympäristön arvoa alettiin korostaa.

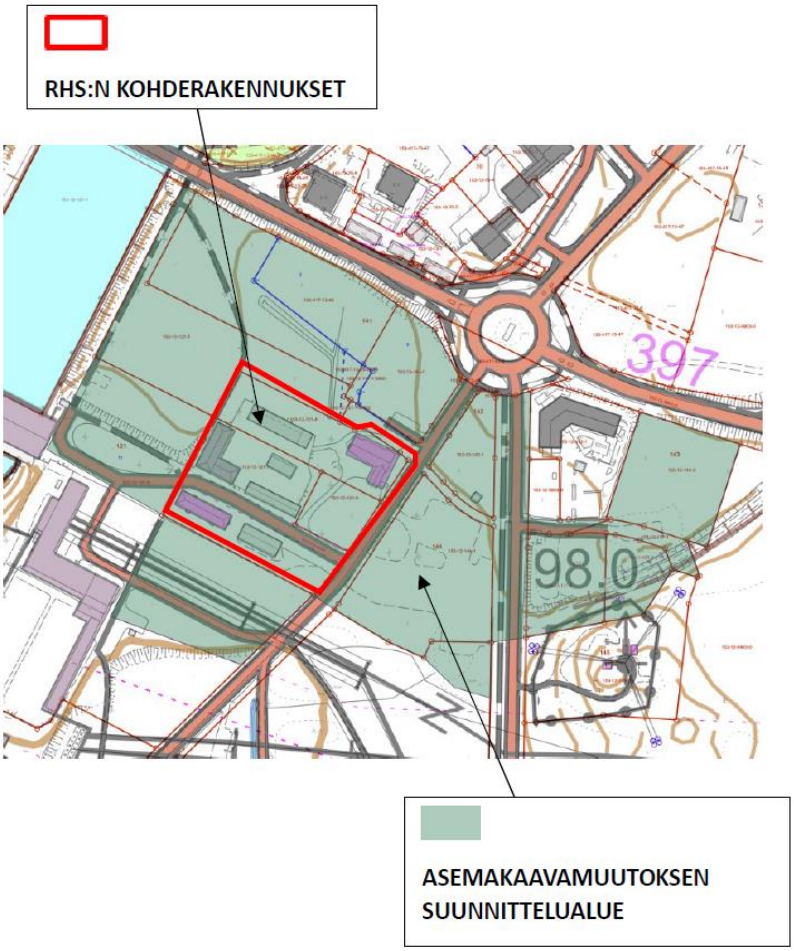
Selvityksessä tarkastellaan myös kaupunkikuvaa, erityisesti näkymäsektoreita silloilta ja taajaman itäosasta sekä voimalaitoksen pihapiirin historiallista merkitystä. Kulttuuriperinnön arvoa arvioidaan kokonaisuutena, ja selvityksessä korostetaan kaupunkiympäristön luettavuutta eri aikakausien kerrostumana.

<u>Alueen historiallinen kehitys</u> (tiivistelmä Aholan rakennushistoriaselvityksestä)
Imatrankoski kehittyi 1800-luvulla merkittäväksi matkailukohteeksi rautatieyhteyden (1892), sillan ja hotellirakentamisen myötä. Vuoksen valjastaminen vesivoiman tuotantoon 1920-luvulla merkitsi ratkaisevaa muutosta alueen maisemaan ja toimintoihin. Imatran vesivoimalaitos aloitti toimintansa vuonna 1929 ja kasvoi aikanaan Suomen suurimmaksi vesivoimalaitokseksi.
Voimalaitosalueen perusrakenne muodostui 1920- ja 1930-luvuilla laaditun kokonaissuunnitelman pohjalta. Alueeseen sisältyvät koneasema, kanava- ja patojärjestelmät, kytkinasema, Huoltoaukio rakennuksineen sekä laitoksen asuinalueet. Rakennuskantaa täydennettiin pääosin sodanjälkeisellä kaudella 1950- ja 1960-luvuilla sekä vähäisemmässä määrin myöhempinä vuosikymmeninä. Alueen kokonaisrakenne ja toiminnallinen hierarkia ovat säilyneet hyvin luettavina.
<u>Huoltoaukion rakennukset</u>
Huoltoaukion rakennuskanta on osa Imatran voimalaitoksen alkuperäistä palvelu- ja huoltorakenteita. Alueen varhaisimmat rakennukset ajoittuvat 1930-luvulle, jolloin koneaseman itäpuolelle, pistoraiteen varteen, rakennettiin punatiilisiä varasto- ja huoltorakennuksia. Rakennukset suunnitteli Imatran Voima Oy:n suunnittelu-toimistossa toiminut rakennusteknikko Emil Ekegren. Ne edustavat niukkaa, symmetriaan perustuvaa ja funktionaalista teollisuusarkkitehtuuria.
Sotavuosina alueella ei toteutettu uudisrakentamista, vaan pommituksissa vaurioituneita rakennuksia korjattiin. Koneaseman laajennukset toteutettiin 1940-luvun lopulla ja 1950-luvun alussa. Sotien jälkeen Huoltoaukion yhteyteen rakennettiin henkilökunnalle tarkoitettu ruokala- ja kerhorakennus, jonka suunnitteli arkkitehti Aarne Ervi. Rakennus edustaa aikakautensa korkeatasoista teollisuus- ja palvelurakentamista, jossa tiilen sävyvaihtelut, puupintaiset yksityiskohdat ja harjakatto korostavat materiaalien ilmeikkyyttä.
1960-luvun vaihteessa Huoltoaukion varrelle rakennettiin uusi tiilirakennus, joka jatkoi alueen vakiintunutta rakennustapaa. Rakennukseen sijoitettiin useita erillisiä huolto- ja varastotiloja. Ervi sovitti pitkänomaisen, aumakattoisen rakennuksen Huoltoaukion symmetriseen kokonaisuuteen käyttäen suuria ikkunoita ja materiaalien vaihtelua julkisivujen jäsentelyssä. Punatiili säilyi keskeisenä julkisivumateriaalina.
<u>Rakennuskanta ja kaupunkikuva</u>
Huoltoaukion rakennuskanta muodostaa rakenteellisesti ja arkkitehtonisesti eheän kokonaisuuden. Vanhimmat huoltorakennukset – autotalli (1934), korjauspaja (1938, suojeltu rakennus: sr, voimassaolevassa asemakaavassa) ja varasto-/ toimisto-rakennus (1938, suojeltu rakennus: sr, voimassaolevassa asemakaavassa)
– perustuvat huoltopihan symmetriseen sommitelmaan ja entisen pistoraiteen linjaan. Sotien jälkeistä rakentamista edustavat Aarne Ervin suunnittelemat ruokala- ja kerhorakennus (1951) sekä huoltorakennus (1960). Ervin rakennukset ovat hyvin säilyneitä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia esimerkkejä aikakautensa teollisuus- ja palvelurakentamisesta. Ruokalarakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu (sr).
Alueen kaupunkikuva perustuu vesivoimalaitoksen mittakaavaan, avoimiin näkymiin, pitkiin suoriin linjoihin (kanavat, tiet ja voimalinjat) sekä puistomaisiin vihervyöhykkeisiin. Kanava- ja ranta-alueiden puistot muodostavat olennaisen osan kulttuuriympäristön arvoa ja yhdistävät voimalaitosalueen Imatrankosken matkailuhistoriaan.

<u>Kulttuuriperinnön arvo ja säilyneisyys</u>
Imatran voimalaitosalueella on korkea kulttuurihistoriallinen arvo kansallisella tasolla, sillä se ilmentää Suomen sähköntuotannon ja vesivoimarakentamisen keskeistä kehitysvaihetta. Alueen historiallinen luettavuus on hyvä: käyttötarkoitus, rakentamisen eri vaiheet ja alueellinen hierarkia ovat edelleen selvästi tunnistettavissa.
Huoltoaukion rakennuskanta on pääosin säilynyt alkuperäisessä mittakaavassa, sijoittelussa ja materiaalimaailmassa. Vaikka osaan rakennuksista on tehty muutoksia, kokonaisuus säilyttää korkean kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen integriteetin. Alue on erityisen herkkä muutoksille näkymien, avoimien tilojen ja viherrakenteen osalta.
<u>Johtopäätökset kaavoitusta varten</u>
Asemakaavamuutoksessa tulee turvata voimalaitosalueen ja Huoltoaukion kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota:

- *alueen historialliseen kokonaishahmoon ja symmetriseen sommitteluun näkymiin Imatrankoskelle, kanavalle ja voimalaitosrakennuksiin*
- *suojeltavien ja arvokkaiden rakennusten säilyttämiseen sekä mittakaavan huomioon ottamiseen*
- *puistomaisten vihervyöhykkeiden ja avoimien tilojen säilymiseen*

Selvityksen perusteella alue soveltuu hallittuun, mittakaavaltaan ympäristöön sopeutuvaan täydennysrakentamiseen, kun suunnittelussa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön erityispiirteet ja arvot.



Selvitystyö Ahola RHS 2025

Kuvat asemakaava-alueelle sijoittuvista rakennuksista:
Kuvat Aholan rakennushistoriaselvityksestä.

1934 Autotalli, rakennusmestari Emil Ekegren, IVO

1938 Korjauspaja, rakennusmestari Emil Ekegren, IVO

1938 Varastorakennus (myöh. toimisto), rakennusmestari Emil Ekegren, IVO

1951 Ruokalarakennus, arkkitehtitoimisto Aarne Ervi

1951 Rautavarasto, (suunn. 11.9.1950 E. A., IVO)

1960 Huoltorakennus, arkkitehtitoimisto Aarne Ervi

3.4 Luonnonympäristö

Kuten jo edellä on kerrottu, kaava-alueen läpi kulkevalle taimenpurolle on rakennettu avouoma kesällä 2025, poikkeuksena Ivontien alitus, joka on toteutettu putkessa.

Alueen luonnonympäristöä on tarkasteltu luontoselvityksessä, jonka Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy toteutti alueella, ja se sisälsi maastotöitä kevään ja kesän 2025 aikana. Selvityksessä kartoitettiin liito-oravat, linnusto, lepakot, kasvillisuus ja luontotyypit.

Tiivistelmä luontoselvityksestä
Painopiste oli luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden kohteiden tunnistamisessa, kuten suojellut luontotyypit, erityisen tärkeät elinympäristöt ja pienvedet. Erityistä huomiota kiinnitettiin uhanalaisiin ja suojeltaviin lajeihin sekä EU:n luonto- ja lintudirektiivien mukaisiin lajeihin ja niiden elinympäristöihin. Maastotyöt suunniteltiin karttatarkastelun perusteella, ja havainnot kirjattiin järjestelmällisesti. Lisäksi hyödynnettiin aiempia havaintoja Lajitietokeskuksesta ja EKLY:ltä.
Imatran voimalaitosalue sijaitsee Vuoksen itäpuolella ja kattaa noin 11,5 hehtaarin alueen, joka rajautuu Vuokseen, Imatrankoskentiehen, Ivontiehen ja Kuparintiehen. Alue koostuu puistoista, metsiköistä, hiekka-alueista ja voimajohtolinjoista, ja maasto viettää loivasti etelään.
Vaikka alue on vahvasti ihmisen muokkaama, siellä esiintyy luonnon monimuotoisuutta kuten lehtoja ja kalkkivaikutteista kasvillisuutta. Alueen halki virtaa oja, joka yhdistyy etelässä Ivontien läheiseen puroon. Pohjoisosassa sijaitseva noin 100 metrin avo-oja on leveä ja syvä, ja maastotöiden aikana siellä havaittiin neljä taimenta.

Alueen pohjoisosassa on tuoretta keskiravinteista lehtoa, jossa kasvaa vanhoja puita kuten mäntyjä, koivuja ja haapoja. Kenttä- ja pensaskerroksessa esiintyy monipuolinen lajisto, mm. sudenmarja, taikinamarja ja vadelma. Ivontien suuntaan lehto vaihettuu lehtomaiseen kankaaseen, jossa valtapuuna on mänty ja kenttäkerroksessa kasvaa mm. ahomansikkaa ja kieloa.
Johtolinjojen alla kasvaa pajuja ja niittykasveja, puistoalueella istutettuja lehtipuita ja nurmikasvillisuutta. Erityisesti tuoreen lehdon länsiosassa havaittiin runsaasti ruotsinpihlajaa, joka lienee viljelyperäinen. Lisäksi tavattiin yksittäisiä sinikuusamia, suomenpihlajia ja saarneja, todennäköisesti viljelykarkulaisia.
Alueella havaittiin runsaasti rauhoitettuja kasvilajeja: lehtoneidonvaippaa lähes 400 yksilöä ja valkolehdokkia noin 43 yksilöä.

Selvitysalueella havaittiin kuusi vieraslajiksi luokiteltua putkilokasvia: kanadanpiisku, komealupiini, kurtturuusu, paimenmatara, pajuangervo (todennäköisesti sirovirpiangervo) ja punalehtiruusu. Näistä kanadanpiisku, komealupiini ja kurtturuusu on määritelty kansallisesti haitallisiksi vieraslajeiksi. Komealupiinia esiintyi runsaasti, kun taas kanadanpiiskun ja kurtturuusun esiintymät olivat paikallisia. Hävitettäväksi suositellaan erityisesti haitalliset vieraslajit sekä hoitotoimien yhteydessä myös pajuangervo ja punalehtiruusu.

Pesimälinnuston kartoitus tehtiin 3.6. ja 11.6.2025 sekä muiden maastokäyntien yhteydessä. Selvitysalueella havaittiin 35 lintulajia, ja lähialueet mukaan lukien yhteensä 71 lajia, joista noin 50 arvioitiin mahdollisiksi pesimälajeiksi.
Havaituista lajeista kuusi kuuluu EU:n lintudirektiivin I-liitteeseen (mm. harmaapäätikka, laulujoutsen, ruisrääkkä), viisi on erittäin uhanalaisia, seitsemän vaarantuneita)

ja kymmenen silmälläpidettäviä. Lajisto edustaa niittyjen, pensaikkojen, puistojen ja sekametsien tyypillisiä lajeja, ja osa on sidoksissa Vuokseen ja sen rakenteisiin. Suunnitellut maankäytön muutokset eivät merkittävästi vaikuta vesilinnustoon, mutta puuston poisto ja elinympäristöjen pirstoutuminen voivat heikentää kolopesijöiden ja tikkalintujen elinolosuhteita. Alueen linnusto on kuitenkin tavanomaista ja korvaavia elinympäristöjä löytyy lähialueilta.
Liito-oravakartoitus tehtiin 3.4.2025 lumettomassa maastossa papanakartoituksena, mutta liito-oravan läsnäolosta ei havaittu merkkejä. Aiemmissa selvityksissä alueella on kuitenkin havaittu papanoita ja pesäpaikkoja, osa nykyiseltä selvitysalueelta. Karttatarkastelun ja maastokäynnin perusteella alueella on liito-oravalle sopivia elinympäristöjä, kuten kookkaita puita, lahopökkelöitä ja peitteistä puustoa, joten lajin esiintyminen alueella on edelleen mahdollista.

Imatran voimalaitosalueen asemakaavamuutokseen liittyvät luontoselvityksen maastotyöt tehtiin huhti–kesäkuussa 2025 luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain sekä EU:n luonto- ja lintudirektiivien mukaisesti.
Alueella ei havaittu metsälain tai vesilain erityiskohteita, mutta metsät edustavat uhanalaisia luontotyyppejä: tuoretta lehtoa ja kuivaa kangasta. Alueella esiintyy järeää puustoa ja lahopuuta, mutta ihmistoiminta näkyy vieraslajeina ja viljelyjäänteinä. Kasvillisuuskartoituksessa havaittiin runsaasti rauhoitettuja lajeja, kuten lehtoneidonvaippaa ja valkolehdokkia, sekä viljelyperäisiä ruotsinpihlajan taimia ja sinikuusama. Kolme kansallisesti haitallista vieraslajia (kanadanpiisku, komealupiini, kurtturuusu) sekä punalehtiruusu ja pajuangervo suositellaan hävitettäväksi.
Linnusto on tyypillistä alueen elinympäristöille, mutta mukana on myös uhanalaisia ja direktiivien suojaamia lajeja. Elinolosuhteiden turvaamiseksi suositellaan kevyitä puuston poistoja, pensaikkojen harvennuksia ja lahopuiden säilyttämistä.
Vaikka liito-oravaa ei havaittu kartoituksessa, aiemmat havainnot ja sopiva biotooppi viittaavat lajin mahdolliseen esiintymiseen. Metsän rakennepiirteiden säilyttäminen ja kulkuyhteyden turvaaminen junaradan varrella ovat suositeltavia.
Tulevassa maankäytössä tulee huomioida alueen rauhoitetut ja uhanalaiset lajit sekä luontotyypit.

Tiivistelmä lepakkoselvityksestä
Lepakkokartoitus tehtiin suunnittelualueelle kesä-elokuussa 2025.
Johtopäätökset selvityksessä: Imatrankosken suunnittelualue ei ole lepakoiden kannalta merkittävää ruokailu-, lepo- tai lisääntymisaluetta (luokka III) laji- ja yksilömäärän vähäisyyden perusteella. Yksilöiden esiintymisessä alueella todettiin myös satunnaisuutta. Imatrankosken suunnittelualueen rakennuksista/rakennuksiin ei todettu lepakoiden liikkumista, jonka perusteella alueen rakennuksilla ei ole merkitystä lepakoiden päiväpiiloina tai lisääntymispaikkoina. Suunnittelualueen Kruununpuiston itäosa on runsaspuustoista lehtoa, jonka läpi virtaa vuolas puro. Lehto puroineen on lepakoille soveliasta elinympäristöä. Erityisesti puron lähiympäristö on lepakoille soveliasta ruokailualuetta.

Ilmakuva 2. Imatrankosken suunnittelualueen inventoinneissa havaitut pohjanlepakot 17.6.(●) 17.7.(●) ja 22.8.(●).

Lepakkoselvitys, Sipari, 2025

3.5 Pohjavesi

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.6 Maaperä ja topografia

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

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

Kaava-alueella on tehty pilaantuneen maaperän tarkentavia tutkimuksia kaavan valmisteluvaiheessa erityisesti uuden taimenpurolinjauksen alueelle (2024 FCG Oy, selvitys on kaavan liitteenä).
Tiivistelmä selvityksestä:
Kohdealueella tehtiin maaperätutkimuksia 6.11.2024 kaivinkoneella yhteensä yhdeksästä koekuopasta. Suunnitellun purouoman alueelle sijoittui kuusi koekuoppaa, lisäksi kaksi koekuoppaa Kuparitie 1:n kiinteistölle (153-12-144-1) ja yksi Volttikuja 1:n kiinteistölle (153-12-137-2).
Tutkimusten perusteella alueen maaperässä ei todettu kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivedyistä (C10–C40), haihtuvista hiilivedyistä, klooratuista haihtuvista hiilivedyistä, BTEX-yhdisteistä, oksygenaateista eikä PAH-yhdisteistä. Maaperässä havaittiin paikoin niukasti kynnysarvon ylittävinä pitoisuuksina kobolttia ja vanadiinia, mutta muiden tutkittujen metallien (As, Cd, Cr, Cu, Ni, Pb, Sb, Zn, Hg) pitoisuudet alittivat kynnysarvot.
Todetuista haitta-ainepitoisuuksista ei aiheudu rajoitteita alueen nykyiselle käytölle. Kynnysarvot ylittäviä maa-aineksia ei kuitenkaan saa siirtää kiinteistön ulkopuolelle ilman ympäristönsuojelulain mukaisia toimenpiteitä.

Alueen tulevaa käyttöä rakennus- ja virkistysalueena suunniteltaessa tulee varmistaa, ettei alueelle jää jätteitä, sillä ne saattavat sisältää tutkimattomia haitta-aineita. Mahdolliset jätteet tulee poistaa asianmukaisesti ennen alueen käyttöönottoa.

Rakentaminen kaava-alueella saadaan käynnistää vasta sen jälkeen, kun pilaantuneet maa-ainekset on kunnostettu valtioneuvoston maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista antaman asetuksen (214/2007) mukaisesti. Ennen rakentamisen aloittamista tulee tehdä tarvittavat lisäselvitykset maaperän pilaantuneisuudesta. Kunnostamisvelvoite on tontin maanomistajalla, jonka tulee ilmoittaa kunnostuksesta valtion valvontaviranomaiselle.

3.7 Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue ei sijaitse tulvavaara-alueella.

Patoturvallisuus
Kaava-alue sijoittuu osittain Imatrankosken voimalaitospadon sekä sen yläkanavan reunamuurin välittömään läheisyyteen. Imatran voimalaitoksen padot on luokiteltu patoturvallisuuslain (494/2009) 11 §:n mukaisesti.
Patoturvallisuusviranomaisen mukaan patoturvallisuuslainsäädäntö ei aseta rajoituksia toimintojen sijoittamiselle padon vahingonvaara-alueelle.
Kaava-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa, ettei rakentamisella vahingoiteta alueen läheisyydessä sijaitsevia patorakenteita. Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee olla yhteydessä padon omistajan patoturvallisuudesta vastaavaan tahoon, jotta patoturvallisuus otetaan asianmukaisesti huomioon.
Padon omistajan velvollisuutena on puolestaan tarvittaessa ottaa uudet vahinkokohteet huomioon padon vahingonvaaraselvityksessä ja turvallisuussuunnitelmassa.

3.8 Radon

Kaava-alue sijaitsee Säteilyturvallisuuskeskuksen vuonna 1995 ja ympäristöasiainpalvelukeskuksen vuonna 1996 tekemän selvityksen mukaan korkean radontason alueella, jolla mittaustuloksista 10-49% ylittää 400 Bq/m3. Radonriski tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa haittojen ehkäisemiseksi.

3.9 Melu

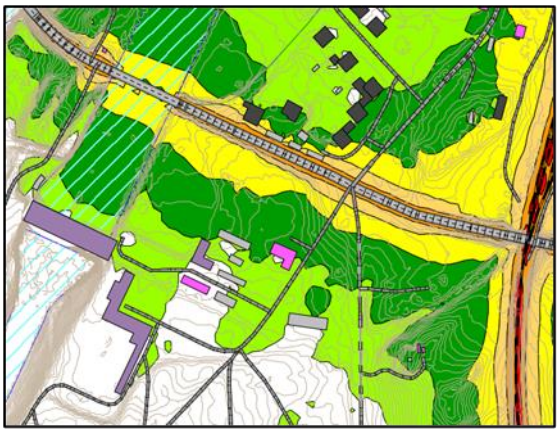
Aiempien meluselvityksien yhteenveto ja ympäristömeluselvitys kaavamuutosalueelle on tehty 2025 (HMMT Partners Oy). Selvityksessä keskityttiin voimalaitokselta tulevaan meluun. Selvitys on kaavan liitteenä.
Meluselvityksen yhteenvedossa todetaan seuraavaa: (suora lainaus meluselvityksestä): *Voimalaitoksen ympäristömeluselvitysten perusteella ei ole ollut tarpeen muuttaa edellisiä kaavaluonnoksia eikä asettaa erityisiä vaatimuksia julkisivujen äänitasoerotukselle. Kaavaluonnoksen 1134 mukaisen voimalaitosta lähimpänä sijaitsevan palvelu- ja asuinrakennusten korttelin 178 (~~146~~) vähimmäisetäisyys voima-laitokseen on pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan korttelin 141. Kaavoituksen edetessä melumallinnus tulisi päivittää uudella massoittelulla, ja arvioida voimalaitosta lähinnä sijaitsevien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat melutasot sekä mahdollinen sisätiloissa esiintyvä pienitaajuinen melu samaan tapaan kuin selostuksen (liitteenä) 3.2. esitetyssä selvityksessä.*

Sekä ajantasaisessa asemakaavassa 1099 että vuoden 2025 kaavaluonnoksessa 1134 on asetettu julkisivujen äänitasoerotusvaatimus 35 dB Imatrankoskentien puoleisille julkisivuille. Mallinnustuloksiin nähden kaavavaatimus on karkeasti arvioituna vähintäänkin riittävä, ellei jopa hieman ylimitoitettu.

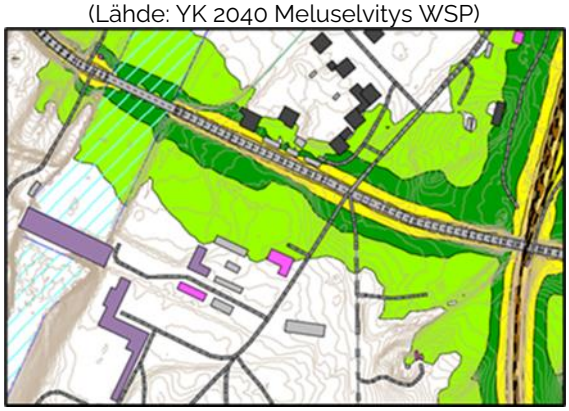
Korttelin 178 (~~146~~) alueen ympäristömeluvaikutuksista pyydettiin konsultilta (HMMT) ehdotusvaiheen valmistelun aikana lisälausunto. Perustuen aiempiin meluselvityksiin ja melumittauspisteisiin lausunnossa on todettu, että voimalaitoksen melu vanhan mittauspisteen suhteen ei voi suurentua teoriassa, kun melun kohde sijaitsee etelämpänä kuin mittauspiste (L3). Kortteli 178 (~~146~~) sijaitsee etelämpänä. Myöskään rakennusmassojen vapaa sijoittelu ei kasvata melua yli sallittujen arvojen. Täten normaaleilla seinärakenteilla asuntojen sisämelu, eikä oleskelualueiden melu, nouse yli sallittujen päivä- ja yöohjearvojen.

Vuonna 2025 laaditun meluselvityksen johtopäätösten perusteella Imatrankoskentien puoleisten julkisivujen äänitasoerotusvaatimus on tarkistettu 30 dB:iin ehdotusvaiheen kaava-kartalle.

Yleiskaava 2040 (6.10.2025 hyväksytty) meluselvitysten perusteella asemakaava-alueen pohjoispuolella Imatrankoskentien läheisyydessä sekä alueen itäosassa Kuparitien ja Pietarintien puolella tie- ja rautatieliikenteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot eivät ylitä sallittuja raja-arvoja pihojen oleskelualueilla.



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



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

Kaavaratkaisu on melunhallinnan kannalta toimiva, eikä voimalaitoksen melu aiheuta merkittäviä haittoja suunnitellulle maankäytölle.

3.10 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alueella.

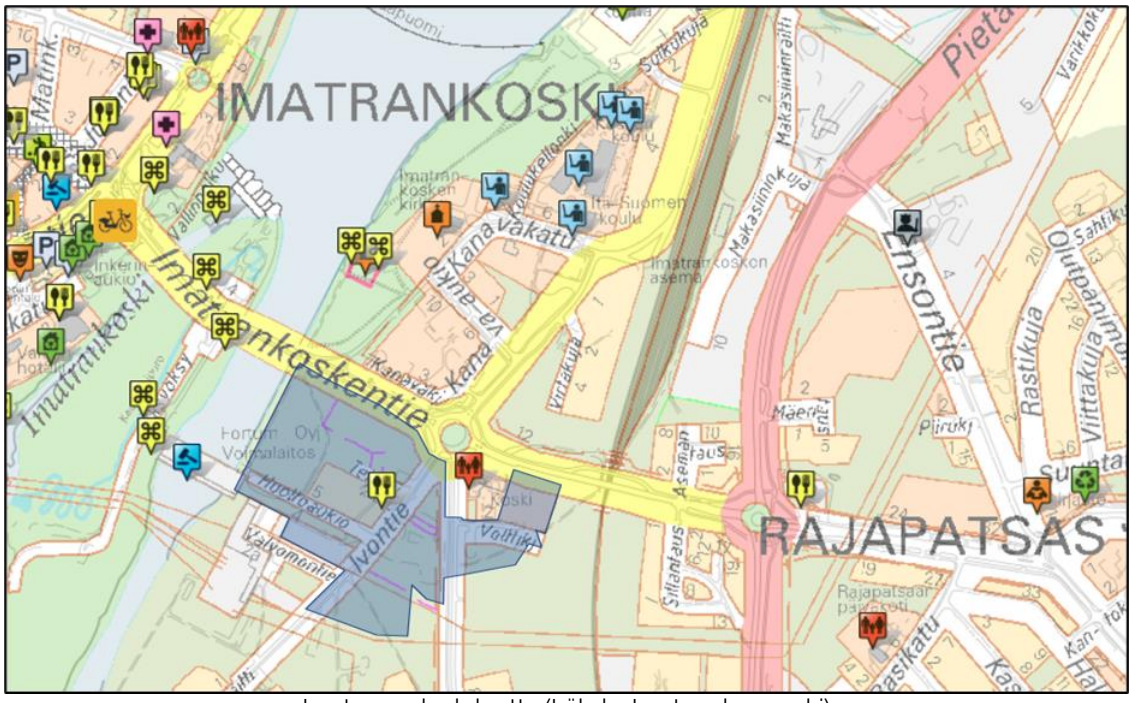
3.11 Väestö

Kaava-alueella ei ole asukkaita. Aluetta rajaavan Imatrankoskentien pohjoispuolella on lähin asuinalue. Kaava-alueen eteläpuolella noin 1 km etäisyydellä on Kuparin asuinalue. Alueen itäpuolella on hoivakoti.

3.12 Palvelut ja virkistys

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

Ivontien varteen, alueen eteläpuolelle on valmistunut 6/2024 leikki- ja monitoimipuisto. Imatrankosken urheilukenttä sijaitsee Vuoksen varrella kaava-alueen pohjoispuolella, n. 1 km päässä.



Imatran palvelukartta (Lähde: Imatran kaupunki)

3.13 Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suurimmat työllistäjät Imatralla ovat Imatran kaupunki, Stora Enso Oyj, Ovako Imatra Oy Ab ja Rajavartiolaitos sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kaava-alueella on Fortumin toimisto- ja varastotiloja, joissa on ajoittain työtoimintaa. Alueella olevassa ravintolassa on päivittäistä lounastarjontaa, joka toimii myös tilausravintolana.

3.14 Liikenne

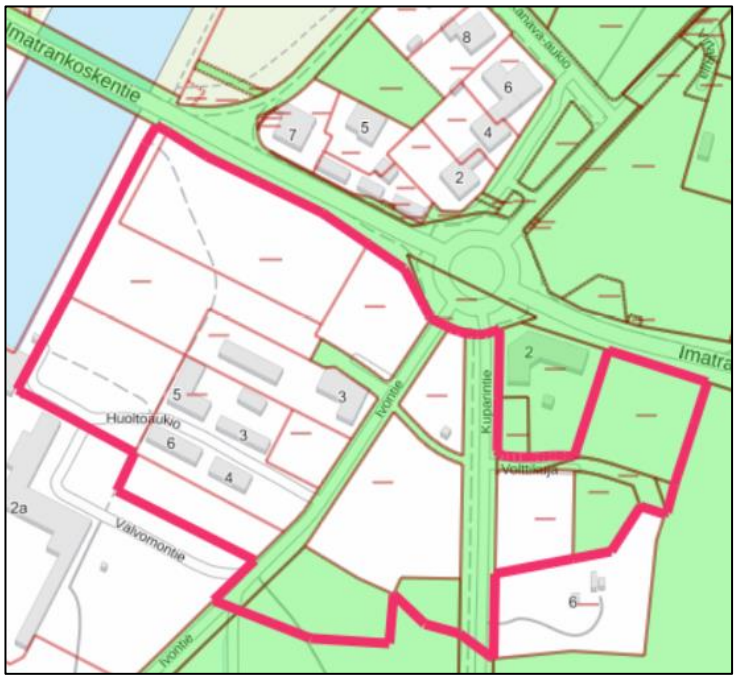
Alue rajautuu kaikilta liikenneyhteyksiltään Imatran kaupungin katuverkkoon, pohjoisessa Imatrankoskentiehen, idässä Volttikujaan ja junaradan länsipuoliselle alueelle, etelässä taimenpuroon ja voimalinjan pohjoispuolelle, lännessä voimalaitospadon lähivirkistysalueelle.

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Imatrankoskentien varrella, kaava-alueen pohjoispuolella, ennen liikenneympyrää.
Imatrankoskentien pohjois- ja eteläreunoilla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Kaava-alueella Ivontien varrella kulkee jalankulku- ja pyörätie, joka jatkuu Oikosulku-nimisen kadun risteykseen saakka. Myös Kuparintiellä on kaava-alueella jalankulku- ja pyörätie, joka jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle Tinnerikujaan asti. Mainittujen katujen risteyksessä liikennettä ohjaa liikenneympyrä.

Kaavatyössä huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, ja koska kaava koskee valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä (RKY-alueet), aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty.

3.15 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa pääosin Fortum Power and Heat Oy ja osan aluetta sekä katualueet Imatran kaupunki.



Maanomistus; Imatran kaupungin omistus merkitty vihreällä värillä (Lähde: Imatran kaupunki)

4. SUUNNITTELUTILANNE

Lakimuutos
Uusi rakentamislaki (RakL) tuli voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) kumottiin rakentamisen säädökset, ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi (AkL).

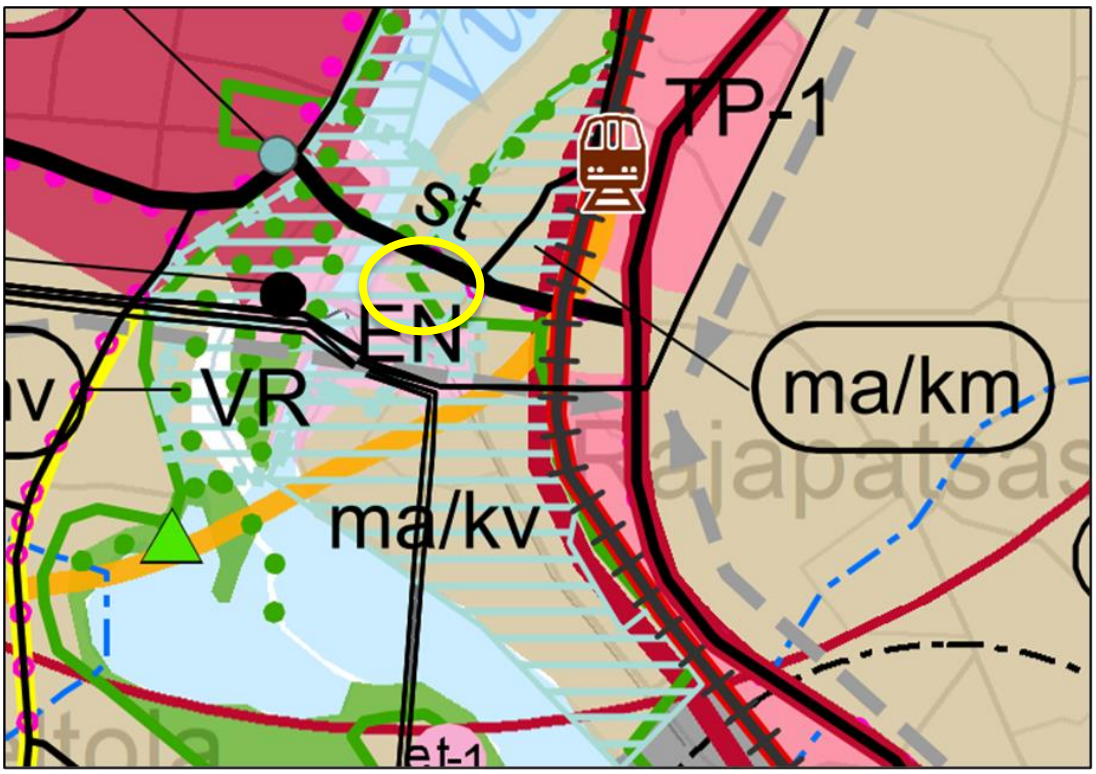
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:
• Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
• Tehokas liikennejärjestelmä
• Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
• Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
• Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kokonaisuuksista kaava-aluetta koskevat erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Kokonaisuuden tavoitteista kaava-aluetta koskevat erityisesti seuraavat sisällöt: *Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*

4.2 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on alueidenkäyttölain (AKL, voimassa 1.1.2025 alkaen) mukainen yleispiirteinen suunnitelma, joka ohjaa maakunnan alueidenkäyttöä ja kehittämistä.
Etelä-Karjalan kokonaismaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu 21.12.2011. Maakuntakaava sisältää yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön keskeiset perusratkaisut sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden maakunnallisen konkretisoinnin. Osa kokonaismaakuntakaavan merkinnöistä on sittemmin kumoutunut kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.
1. vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 24.2.2014 ja vahvistettu 19.10.2015, koskee erityisesti kaupan palveluverkkoa, matkailua, elinkeinoja ja liikennejärjestelmää. Vaihemaakuntakaavan ratkaisut korvaavat näiltä osin aiempia kokonaismaakuntakaavan merkintöjä.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 13.12.2021 ja tullut voimaan 6.9.2023. Se koskee Lappeenrannan alueelle sijoittuvan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien turvaamista.
Etelä-Karjalan maakuntakaavan uudistamistyö on käynnistetty 29.4.2019. Uusi Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 tarkastelee maakunnan kehitystä pitkällä aikavälillä ja sovittaa yhteen eri maankäytön tarpeita koko maakunnan alueella. Maakuntakaavan valmistelu on käynnissä ja kaavan eri vaiheet etenevät maakuntaliiton päätöksenteon mukaisesti.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Kaava-alue on **kasvukeskusalueen laatukäytäväalueella.**

Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.
Suunnittelumääräys: Laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.

Maakuntakaavassa kaava-alue on **taajamatoimintojen alue**.

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. *Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti*

rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Erityistä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa. Arkusjärven ympäristön jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät.

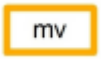
Kaava-alue on **valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde.**

Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.
Suunnittelumääräys: Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Kaava-alue kuuluu **kaupunki/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen.**

Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.
Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Kaava-alue on **matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue.**



Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoihin, asumiseen ja maaomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.
Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja

kulttuuriympäristön arvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Arkusjärven ympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja luonnonarvoihin.

Kaava-alue kuuluu **Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealueeseen.**

Vk

Merkinnällä osoitetaan ohjeellinen Vuoksen rantojen ja Saimaan saarten kehittämisalue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.
Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman, historiallisten ominaispiirteiden tai kaupunkikuvallisten erityispiirteiden säilyttämiseen ja edelleen kehittämiseen. Kehittämisen kohteena ovat myös sosiaaliset, virkistykselliset tai muut erityiset arvot.

Kaava-alue kuuluu **energiahuollon alueeseen.**

EN

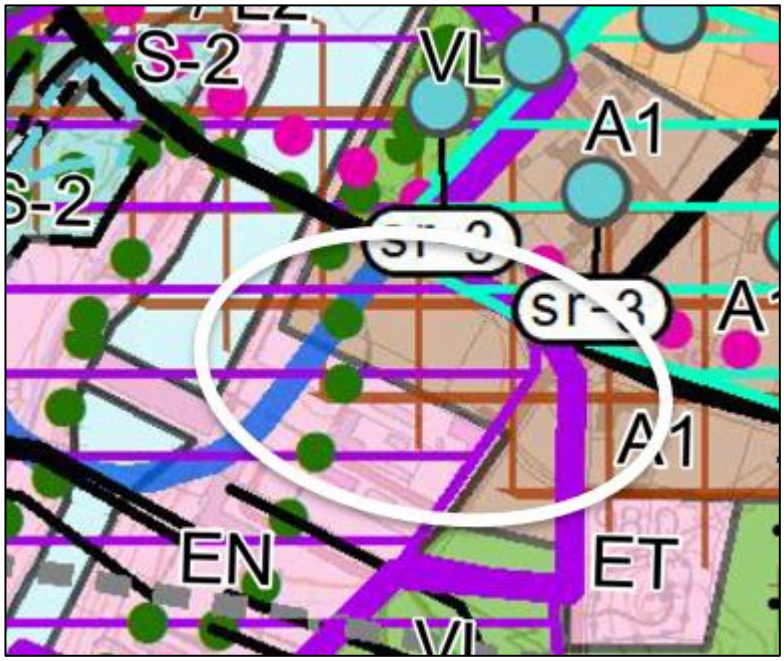
Merkinnällä osoitetaan energiahuoltoa palvelevia laitoksia tai rakenteita. Alueella on voimassa MRL 33 §:n (1.1.2025 alkaen AkL) mukainen rakentamisrajoitus. Kohdemerkinnällä osoitetun alueen tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
Suunnittelumääräys: Alue varataan energiahuollon tarpeisiin. Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet.

Kaava-alueen eteläpuolella on **moottorikelkkareitin yhteystarve.**

Merkinnällä osoitetaan ohjeellisen moottorikelkkareittiväylän yhteystarpeet. Yhteystarvemerkinnät näyttävät yleispiirteisen reitin kulkusuunnan. Reitin toteuttamiseksi tarvitaan yksityiskohtainen suunnitelma. Maakuntakaavamerkinnät eivät estä alueen käyttöä muuhun toimintaan.
Suunnittelumääräys: Reittien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen asutus sekä maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että reitit sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä vaarantamatta. Moottorikelkkareittien yksityiskohtaisemmista suunnitelmista tulee pyytää lausunto voimajohdon omistajalta.

4.3 Yleiskaava

Imatran yleiskaava 2040 on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 28.4.2025 sekä uusintakäsittelyssä 6.10.2025 § 86. Kaava on lainvoimainen ja voimaan tullut 29.10.2025 (ei Kaukopään koulun alue). Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja rakennemalli vuoden 2019 lopulla. Keväällä 2020 valmistui yleiskaavan kaavarunko.
Yleiskaavan 2040 ehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.5.–31.5.2024.



Ote Yleiskaava 2040. Kaava-alueen sijainti osoitettu valkoisella soikiolla
(Lähde: Imatran kaupunki).

Yleiskaavassa 2040 kaava-alue on osoitettu **intensiiviseksi taajamatoimintojen alueeksi (A1)**.

A1

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

Kaava-alue lukeutuu myös **Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön / tie (RKY).**

Merkinnöillä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.
Näitä ovat Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet, Imatrankosken kulttuuriympäristö, Vuoksenniskan Kolmen ristin kirkko, Kaukopään tehtaan asuinalueet, Tornansaaren teollisuusalue, Neitsytniemen kartano, Niskalammen asuntoalue, Immolan kasarmialue ja Niskapietiläntie. Alueilla sijaitsevat rakennukset (luettelo alla) ovat valtakunnallisesti arvokkaita. ·

- Imatran Voiman asuinalue: asuinrakennukset talousrakennuksineen ja Villa Malmi
- Kuparin asuinalue: asuinrakennukset, Honkapirtti, tehtaan johtajan asuinrakennus sekä Kuparitehtaan rakennuskannasta säilyneet paloasema, konttori ja sosiaalirakennus

- Imatrankosken kulttuuriympäristö: Imatran Valtionhotelli, voimalaitos kytkinasemineen, säännöstelypato ja voimalan silta
- Vuoksenniskan Kolmen ristin kirkko: kirkko, kellotorni, seurakunnan työntekijöiden asuinrakennus
- Kaukopään tehtaan asuinalueet: Insinööriniemen asuinrakennukset, Lättälän asuinrakennukset talousrakennuksineen
- Tornansaaren teollisuusalue: o Lankarullatehdas, Paperitehtaan säilyneet rakennukset, Tainionkosken voimalaitos, virkailijakerho/ruokala/Metsäosaston konttorirakennus, Neitsytniemen kartano, Niskalammen asuinrakennukset
- Immolan kasarmialue: päävartio, esikunta, ruokala ja miehistökasarmi; huoltorakennukset, aliupseerisauna, esiupseerien asuintalo ja upseerikerho

RKY-alueiden yksityiskohtainen kuvaus esitetään kaavaselostuksessa. Alueiden käytön on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennusten purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom (1.1.2025 alkaen AkL) nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennusta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

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

Kaava-alueella kulkee myös ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Kaava-alue kuuluu myös tiivistettävän hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhykkeeseen.

Merkinnällä on osoitettu tiivistettävä, hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhyke Rajapatsaalta Imatrankosken, Mansikkalan ja Imatran keskusrautatieaseman kautta Karhumäkeen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee tukea joukkoliikennekäytävän palvelutason vahvistamista ja sen kilpailukyvyn ja houkuttelevuuden parantamista.

Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).

VL

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §). Maisematyölupaa ei tarvita hyönteistuhojen

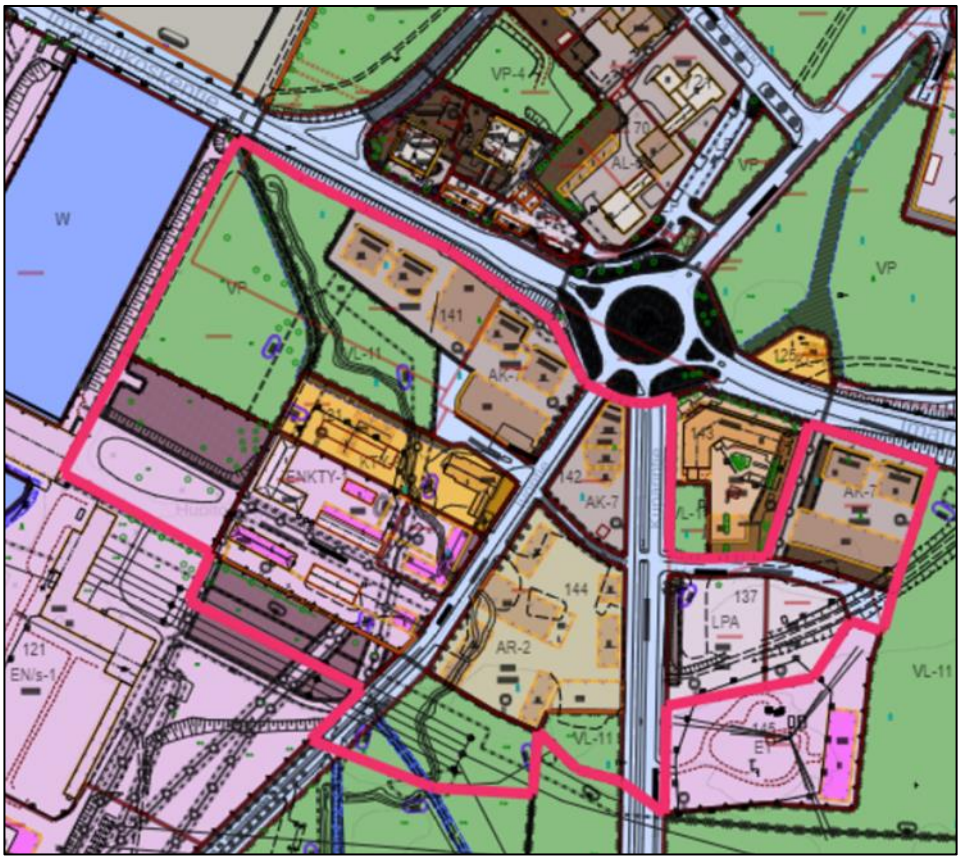
korjaamiseen. Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luontoarvot säilyvät. Vakiintuneiden virkistysreittien on oltava käyttökelpoisia myös hakkuiden jälkeen.

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva Imatrankoskentie on osoitettu merkinnällä Seututie / pääkatu.
Kaava-alueen eteläpuolella on voimajohto. Merkinnällä on osoitettu suurjännitejohdot (110-400kV).
Eteläpuoli kaava-aluetta on osoitettu energiahuollon alueeksi (EN).

EN

4.4 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaava 1099, hyv. 26.04.2021 sekä osin 1087 (hyv. 10.12.2018)
Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-7).
Länsialueella on puistoaluetta (VP) ja keskiosassa lähivirkistysalue (VL-11).
Alueen eteläosa on osoitettu energiahuollon alueeksi, joka on energiahuollon, liike- ja julkisten palveluiden korttelialue (ENKTY-1) sekä osa eteläosasta on osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (AR-2). Itäinen osa on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).
Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueella sijaitsevat suojellut rakennukset: voimalaitoksen korjauspaja (valmistunut 1938), toimistorakennus (valmistunut 1938) ja Tehokujalla sijaitsee rakennus, jossa toimii nykyisin ravintola Voima (valmistunut 1951).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.
(Lähde: Imatran kaupunki)

4.5 Rakennusjärjestys

Imatran kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.6.2016 ja se on tullut voimaan 1.8.2016. Uuden rakennusjärjestyksen valmistelu on käynnissä.

4.6 Pohjakartta

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

4.7 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosalue ei ole rakennuskiellossa.

4.8 Laaditut selvitykset

Kaavamuutoksen valmistelussa on hyödynnetty aiemmin laadittuja selvityksiä, yleiskaava 2040 -työn ("Kokoaan suurempi Imatra") tausta-aineistoa sekä alueen aikaisempiin asemakaavoihin liittyviä selvityksiä.
Kaavamuutosalueelle on laadittu meluselvitysten koonti elokuussa 2025 sekä lisälausunto keskikortteliin kohdistuvasta ympäristömelusta 2026. Luontoselvitys on laadittu kevät–kesällä 2025, joissa on tarkasteltu alueen ympäristöolosuhteita ja luontoarvoja ajantasaisesti. Lisäksi alueelle on laadittu rakennushistoriaselvitys 2025, joka tukee kulttuuriympäristön arvojen huomioimista kaavatyössä.

Kaava-alueella on tehty pilaantuneen maaperän tarkentavia tutkimuksia kaavan valmisteluvaiheessa erityisesti uuden taimenpurolinjauksen alueelle (2024 FCG Oy). Selvitykset ovat kaavan liitteenä.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen sijoittaminen alueelle. Samalla tutkitaan alueen tontti-, katu- ja pysäköintijärjestelyitä. Alueelle osoitetaan asuin-/palvelurakentamista, liike- ja toimistorakentamista, energiahuollon aluetta. Asemakaavatyössä tarkastellaan alueen rakennusoikeuksia, rakennusten kerroslukuja sekä rakentamisen sijoittelua. Lisäksi on tutkittu ja toteutettu vuoden 2025 aikana taimenpuro uudella sijainnilla, mikä parantaa taimenen elinolosuhteita ja samalla lisää alueen viihtyisyyttä.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

6. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

6.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

- Viranomaiset
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto, Kalatalous: Itä-Suomen elinvoimakeskus
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Lapin elinvoimakeskus (patoturvallisuus)
- Etelä-Karjalan museo
- Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt
- Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi, Imatran Lämpö)
- Imatran seudun ympäristötoimi
- Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
- Imatran seudun kehitysyhtiö Oy
- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
- Maanomistajat
- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Imatran seudun vammaisneuvosto
- Imatran vanhusneuvosto
- Imatran nuorisovaltuusto
- Imatran seudun luonnonsuojeluyhdistys
- Muut alueen toimijat
- Teleyhtiöt, sähköyhtiöt

6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan Imatran kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.
Asemakaavamuutoksen luonnos sekä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää niistä mielipiteitä sekä antaa lausuntoja ja muistutuksia.

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Imatran kaupungin internet-sivuilla Kuulutukset-osiossa ja lehti-ilmoituksella sanomalehti Uutisvuoksessa sekä lähetetään kirje kaava-alueen ja lähialueen maanomistajille. Kaava-aineisto on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.
Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on oikeus valittaa kaupunginvaltuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

6.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään alueidenkäyttölain mukaisesti.
Neuvottelu pidettiin 16.1.2025 sekä viranomaistyöneuvottelu 16.3.2026.
Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan kaikissa vaiheissa.

6.4 Aloitusvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma / loppuvuosi 2024

Aloitusvaiheessa kerätään tarpeelliset lähtötiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Kaavoitus on laatinut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettanut sen nähtäville 24.10.- 24.11.2024 väliseksi ajaksi.
Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu Imatran kaupungin internetsivuilla Kuulutukset -osiossa sekä Uutisvuoksi -lehdessä. Mahdolliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli jättää nähtävillä oloaikana Imatran kaupungin kirjaamoon 24.11.2024 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 12 lausuntoa, mielipiteitä ei annettu. Lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät sekä niihin annetut vastineet on esitetty tämän selostuksen liitteenä olevassa Vuorovaikutusraportissa.

6.5 Valmisteluvaihe, luonnos / syksy 2025

Valmisteluvaiheessa tarkastellaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön sekä arvioidaan keskeisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä toimivaan ja turvalliseen kaupunkirakenteeseen ja tarkastellaan alueen rakennuskantaa, ympäristöä ja niiden arvoja. Tehtyjen selvitysten ja tarkasteluiden sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen luonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville.

Luonnosvaihe oli nähtävillä 6.11. – 5.12.2025 välisen ajan.
Lausuntoja asemakaavaluonnoksesta saatiin 12 kpl, mielipiteitä ei saatu.
Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet on esitetty liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

6.6 Ehdotusvaihe / kevät 2026

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 internetsivuilla ja Uutisvuoksi -lehdessä sekä lähettämällä kirje maanomistajille. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta sen nähtävilläolon aikana. Saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Kaavaehdotusta voidaan tarvittaessa tarkistaa saadun palautteen pohjalta.
Mikäli lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan ehdotus uudestaan nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

6.7 Hyväksyminen / Syksy 2026

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.

6.8 Päätöksen voimaantulo / Syksy 2026

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. ASEMAKAAVAN KUVAUS

7.1 Kaavan rakenne

Asemakaava muodostuu kortteleista 137, 141, 143, 144, 177, 178 ja 179. sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueista.

Kortteli 137 tontti 4, kortteli 141 tontit 4, 5 ja 6, kortteli 143 tontti 2 ja kortteli 144 tontti 2 ja korttelissa 178 tontit 2 ja 3 on osoitettu palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA).

Korttelissa 178 tontti 1 ja korttelissa 179 tontti 1 on osoitettu energiahuollon, liike-, toimistorakennusten ja julkisten palveluiden korttelialueeksi (ENKTY-1). Alueelle saa sijoittaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennuksiin saa sijoittaa ravintola-, näyttely- ja kokoontumistiloja tai muuta kulttuuritoimintaa.

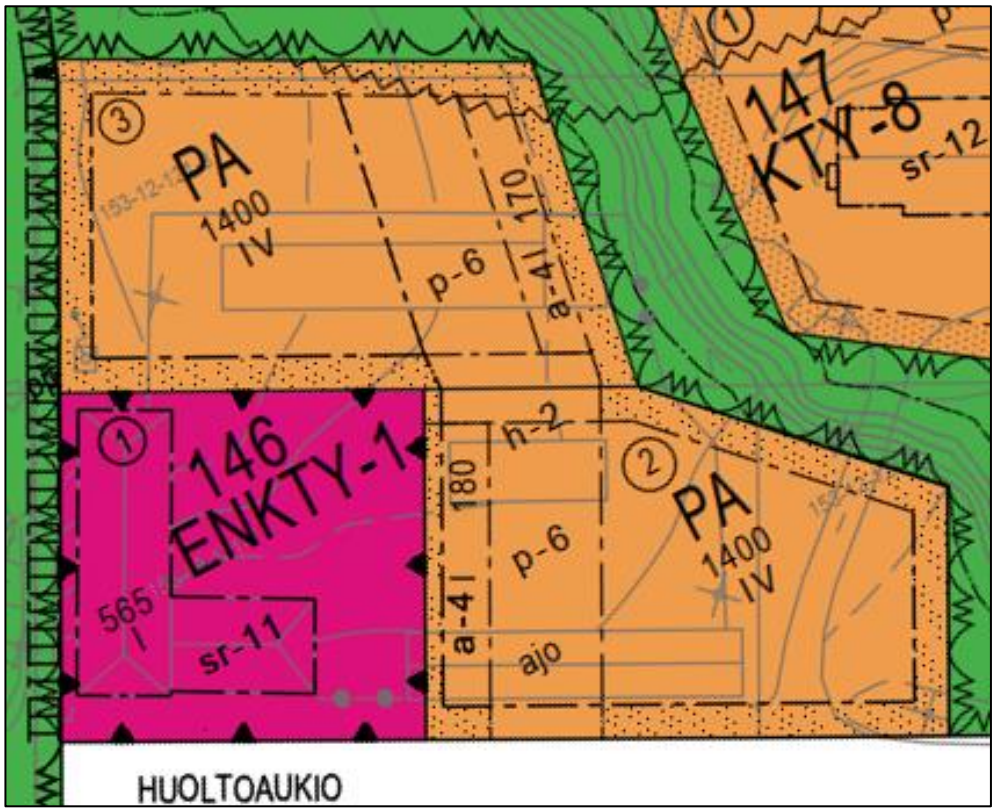
Korttelin 177, tontti 1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten ja julkisten palveluiden korttelialueeksi (KTY-8). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennuksiin saa sijoittaa ravintola-, näyttely- ja kokoontumistiloja tai muuta kulttuuri- ja majoitustoimintaa.
Korttelin 179 tontti 2 on osoitettu energiahuollon alueeksi (EN).

Rakennusten enimmäiskerrosluvut:
Kortteleissa 137, 141, 143, 144: 5 krs
Korttelissa 178 tonteilla 2 ja 3: 2 krs
Korttelissa 179 tontilla : 1 krs
Kortteleissa 141 ja 143 Imatrankoskentien puoleisiin maantasokerroksiin ei saa sijoittaa asuntoja.

Suojelumerkintä sr-11 säilyy Huoltoaukiolla sijaitsevilla rakennuksilla: voimalaitoksen korjauspaja (valmistunut 1938) ja toimistorakennus (valmistunut 1938). Suojelumerkintä sr-12 säilyy myös Tehokujalla sijaitsevalla rakennuksella, jossa toimii nykyisin ravintola Voima (valmistunut 1951).

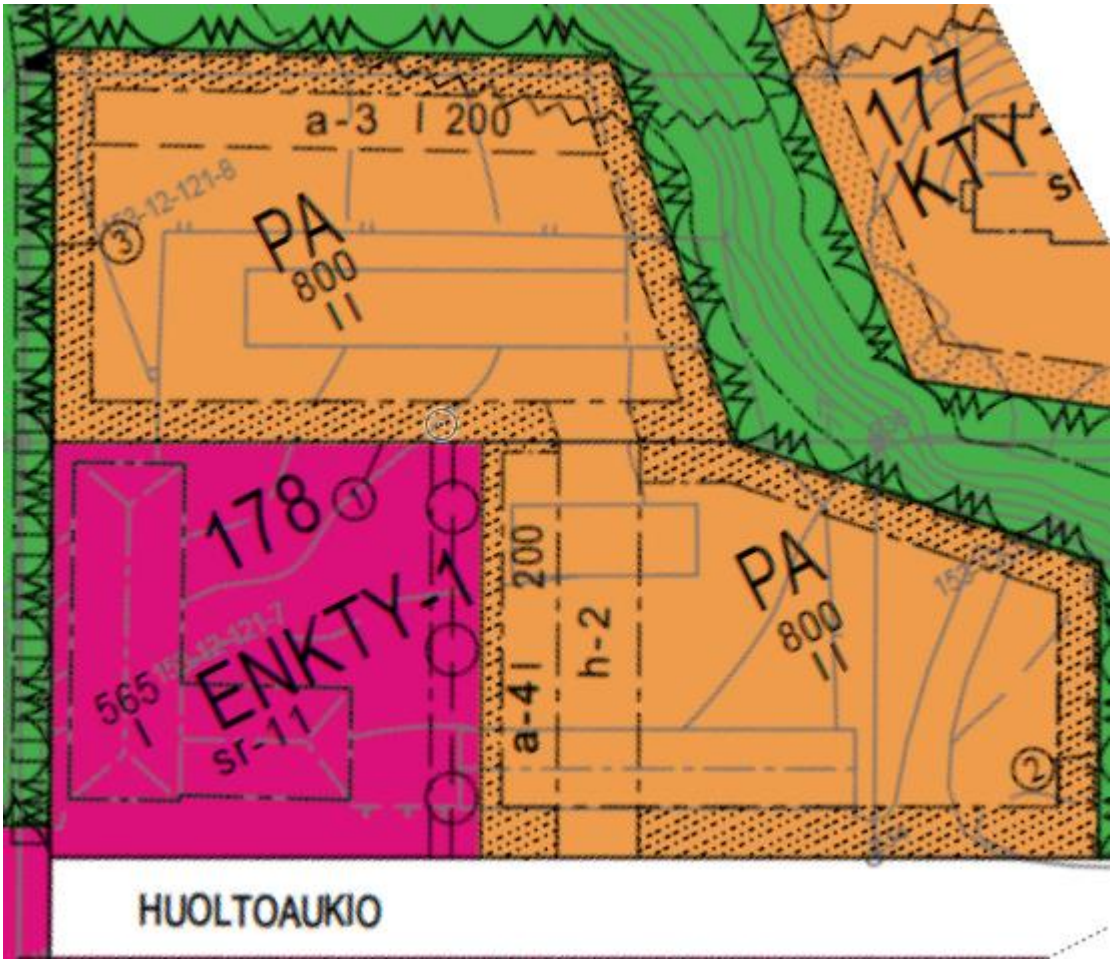
Kaavaratkaisun tarkentuminen lausuntojen perusteella

Kaavaluonnoksessa kortteliin 146 (ehdotuksessa 178) tonteille 2 ja 3 esitettiin nelikerroksisia asuinrakennuksia ja rakennusoikeuden lisäämistä. Lausuntokierroksella ELY keskus ja museoviranomainen toivat esiin Huoltoaukion alueen muutosherkkyyden sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön keskeiset arvot. Erityisesti korostettiin huoltoaukion matalan, 1930–1960 lukujen rakennuskannan muodostaman kokonaisuuden merkitystä osana Imatrankosken voimalaitosmiljöötä sekä voimalaitosrakennuksen hallitsevaa asemaa maisemassa.



Kortteli 146 (178) luonnosvaiheen kaavakartalla.

Lausuntojen ja rakennushistoriaselvityksen (Ahola 2025) perusteella kaavaratkaisua on tarkistettu siten, että korttelin 178 (luonnoksessa 146) tonteilla 2 ja 3 rakennusten kerroskorkeutta ja rakennusoikeuden määrää on vähennetty. Muutoksella pyritään sovittamaan täydennysrakentaminen Huoltoaukion mittakaavaan ja kaupunkikuvallisiin periaatteisiin sekä lieventämään vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Tarkistettu ratkaisu tukee alueen historiallista luettavuutta, säilyttää voimalaitosmiljöön kaupunkikuvallisen hierarkian ja vastaa paremmin RKY alueelle asetettuja säilyttämis- ja sopeuttamistavoitteita.



Kortteli 178 ehdotusvaiheen kaavakartalla.

Havainnekuvat

Ehdotusvaiheen havainnekuva kaava-alueelta Ivontien suuntaan, Imatran kaupunki 2026

Ehdotusvaiheen havainnekuva kaava-alueelta Ivontien suunnasta, Imatran kaupunki 2026

Luonnosvaiheen havainnekuva kaava-alueelle pohjoisen suunnasta, kuvaten Imatrankoskentien varren uudisrakennuksia (luonnosvaiheessa keskikorttelin asuinrakennukset olivat 4-kerroksia) Granlund 2025

7.2 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 8,6 ha.
Kaava-alueen laajuustiedot:

Kortteli	Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Krs
137	3	2727	2225	5*
141	4	2926	2320	5*
	5	2670	2250	5*
	6	2672	2250	5*
143	2	5434	3930	5*
144	2	8796	4500	5*
178	1	1732	0	1 **
	2	2274	1000	2*
	3	2340	1000	2*
177	1	2424	0	2**
179	1	3257	375	1*
179	2	3915	0	
	Yht.	41167	19850	

Rakennettavien tonttien kokonaisrakennusoikeus on 19850 ke-m2.
*uusi rakennusoikeus
**ei uutta rakennusoikeutta

Autopaikkoja on varattava:
1 ap / 90 rakennusoikeudellinen kerrosala, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto ja vaatimuksen lisäksi vähintään 1 LE-autopaikka
1 ap / 150 k-m2 palveluasuminen
1 ap / 80 k-m2 liike- ja toimistotilat
1 ap / 80 k-m2 majoitus- ja ravintolatilat
1 vierasautopaikka / 1000 k-m2

7.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa kaava-alueelle kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuva ja laadukas rakentaminen, joka toteutuessaan ei vaaranna merkittäviä lähialueen maisemallisia ja kulttuurillisia arvoja.
Asemakaavan tavoitteena on varmistaa ympäristön laadun säilyminen ja parantaminen. Kaava-alueella on pyritty minimoimaan ympäristöhäiriöt ja -haitat. Meluhaittoja vähennetään käyttämällä melua vaimentavia rakenteita. Viherrakentamisella ja viheralueiden säilymisellä, sekä taimenpuron siirtämisellä putkesta avouomaan parannetaan alueen ekologista tasapainoa ja viihtyisyyttä. Lisäksi on kiinnitetty huomiota hulevesien hallintaan ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen. Kaikki toimenpiteet on suunniteltu siten, että ne tukevat kestävää kehitystä ja ympäristön hyvinvointia.

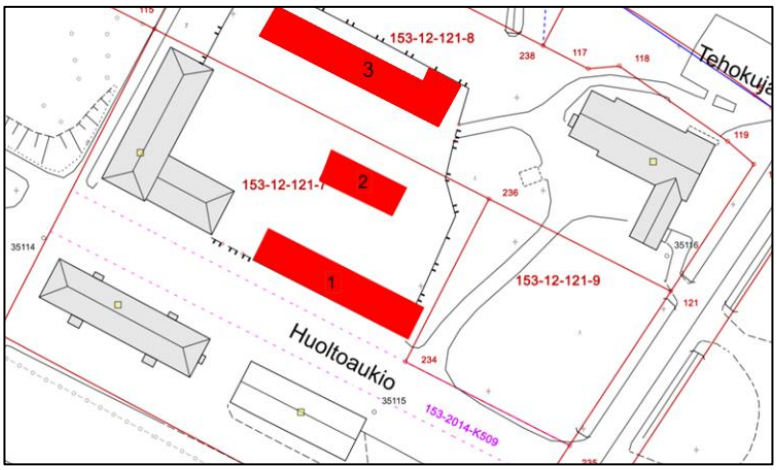
Uudisrakennuksesta annetut yleismääräykset tukevat laadukkaan ympäristön muodostumista ja rakennuksen sopeutumista kulttuuriympäristöön:

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota muodostuvaan kaupunkikuvaan sekä rakennusten sopeutumiseen valtakunnallisesti merkittävään Imatrankosken rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuisia.
Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja, vain yksittäiset rakennusteknisesti tarpeelliset elementtisaumat sallitaan, mikäli ne eivät sijoitu julkisivusommittelussa keskeisille paikoille.
Parvekkeiden tulee olla lasitettuja.
Teknisiä tiloja saa sijoittaa ullakon tasolle ja vesikatteen alle. Mikäli rakenteet ulottuvat osittain vesikatteen läpi, niiden hyväksyttävyys arvioidaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen toimesta lupakäsittelyn yhteydessä.
Korttelit 137, 141, 143 ja 144
Julkisivujen päämateriaalien tulee olla tummaa punatiiltä, vaaleaa julkisivulevyä tai vaaleaa rappausta ja pieniä osia puupaneelia. Parvekkeiden tulee pääosin olla sisäänvedettyjä. Parvekkeiden kohdissa seinäpintoihin voi käyttää myös julkisivulevyä.
Korttelin 141 Imatrankoskentien puoli tulee olla pääosin vaaleaa rappausta ja pihan puoli pääosin tummaa punatiiltä.
Korttelin 143 Imatrankoskentien puolen julkisivu tulee olla pääosin tummaa punatiiltä.
Suurin osa kattomuodoista tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Katemateriaalina konesaumattu pelti tai bitumikermi, sävy tumman harmaa tai musta.
Korttelit 178 ja 179 uudisrakentaminen
Julkisivujen tulee olla pääosin tummaa punatiiltä kuten korttelin vanhoissa suojelumerkityissä rakennuksissa. Pieniä osia julkisivuista voi olla rappausta, julkisivulevyä tai puupaneelia.
Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakattoinen Katemateriaalina konesaumattu pelti tai bitumikermi, sävy tumman harmaa tai musta.
Alueen autokatosten tai autotallien julkisivujen umpiosien tulee olla puuverhoiltu tai tiiltä, sävyltään tumma punatiili.
Kortteleissa 141 ja 143 Imatrankoskentien puoleisiin maantasokerroksiin ei saa sijoittaa asuntoja.

7.4 Kaavan vaikutukset

7.41 Vaikutukset rakennettuun ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön

Kaava-alue sijoittuu osittain kahteen Museoviraston määrittelemään valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Ivontien länsipuolinen osa kaava-alueesta kuuluu Imatrankosken kulttuuriympäristöön ja pieneltä osin kaava-alueen kaakkoisosa Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet -kulttuuriympäristöön. Alueen valtakunnallinen merkittävyys perustuu Imatrankosken luonnonnähtävyyteen, Suomen varhaiseen matkailuhistoriaan sekä erityisesti Imatran voimalaitoksen rakentamiseen ja siitä kehittyneeseen teolliseen ja kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.
Rakennushistoriaselvityksen perusteella Imatrankosken voimalaitosalue muodostaa toiminnallisesti, rakenteellisesti ja visuaalisesti eheän kulttuuriympäristön, jossa 1920–30-lukujen aluerakenne, rakennusten sijoittelu ja mittakaavahierarkia ovat edelleen hyvin luettavissa. Alueen keskeinen ominaispiirre on voimalaitosrakennuksen, sekä siihen liittyvien teknisten rakennelmien hallitseva asema maisemassa. Kokonaisuutta täydentää Huoltoaukion rakennusten muodostama huolto- ja tukirakennusten vyöhyke, joka ilmentää voimalaitosalueen pitkäjänteistä, vaiheittain kehittynyttä toimintaympäristöä.



Asemakaavasuunnitelman mukaan purettavat rakennukset merkitty punaisella

Vaikutukset Huoltoaukion rakennuskokonaisuuteen

Rakennushistoriaselvityksen (Ahola 2025) mukaan Huoltoaukio muodostaa ajallisesti kerrostuneen, mutta mittakaavaltaan ja luonteeltaan yhtenäisen huolto- ja tukirakennusten kokonaisuuden. Rakennuskanta on syntynyt pääosin 1930–1960-luvuilla vastaten Imatran voimalaitoksen huolto-, korjaus- ja henkilöstötoimintojen tarpeisiin eri aikakausina. Huoltoaukion kokonaisuuden arvo perustuu rakennusten muodostamaan historialliseen toimintaympäristöön, rakennusten välisiin suhteisiin, yhtenäiseen mittakaavaan sekä niiden asemaan osana laajempaa teollista kulttuuriympäristöä, ei yksittäisten rakennusten museaaliseen arvoon erillisinä objekteina. Huoltoaukion vanhinta rakennuskerrostumaa edustavat rakennusmestari Emil Ekegrenin Imatran Voima Oy:lle suunnittelemat 1930-luvun punatiilirakennukset: autotalli (1934), korjauspaja (1938) ja varastorakennus (1938). Näitä täydentävät sotien jälkeistä vaihetta edustavat arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema ruokala (1951) sekä huoltorakennus vuodelta 1960. Uudemmat rakennukset ovat muodon, mittakaavan ja sijoittelun osalta sovitettu vanhemman tiilirakentamisen kokonaisuuteen, mikä ilmentää alueen kehittymistä jatkuvana ja toiminnallisena työympäristönä.

Vuonna 1934 valmistunut autotalli edustaa Huoltoaukion vanhinta rakennuskerrostumaa ja sen kulttuurihistoriallinen arvo osana Imatrankosken voimalaitosalueen varhaista huolto- ja kunnossapitotoimintaa on tunnistettu. Rakennuksen purkamista on arvioitu osana Huoltoaukion rakennuskokonaisuuden kokonaisvaltaista tarkastelua, jossa painottuvat alueen tilallinen hahmo, rakennusten väliset suhteet, toiminnallinen kehittäminen sekä valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön luettavuuden säilyttäminen. Purkamisen ei katsota heikentävän Huoltoaukion keskeisiä historiallisia eikä kaupunkikuvallisia arvoja, sillä alueen mittakaava, punatiiliarkkitehtuuri ja voimalaitosmiljöön hallitseva asema säilyvät tunnistettavina. Rakennuksen säilyttäminen aiheuttaisi merkittäviä rajoitteita alueen suunnitellulle kokonaisjärjestelylle eikä ole yhteensovitettavissa asemakaavamuutoksen keskeisten tavoitteiden kanssa. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon dokumentoimalla se ennen mahdollisia purkutoimenpiteitä sekä ohjaamalla uudisrakentamista ja ympäristöratkaisuja siten, että ne ilmentävät Huoltoaukion historiallista kerroksellisuutta ja alueen teollista luonnetta.

Purkamisen kohdentuminen ja vaikutusten lieventäminen

Valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristöalueella purkutoimenpiteet kohdistuvat ainoastaan huonokuntoisiin, toiminnallisesti tarpeettomiin tai myöhemmin rakennettuihin rakennuksiin.

Asemakaavassa purettaviksi on osoitettu kolme rakennusta: autotalli (1934), autotallin takana sijaitseva rautavarasto (1951) sekä autotallikatos (1981). Purkamiset on

rajattu siten, etteivät ne heikennä Huoltoaukion rakennuskokonaisuuden keskeisiä ominaispiirteitä eikä Imatrankosken voimalaitosalueen valtakunnallista merkitystä. Purettaviksi osoitetut yksittäiset rakennukset eivät ole suojeltuja voimassa olevassa asemakaavassa eikä ylemmillä kaavatasoilla. Tuoreen Imatran yleiskaavan (voimaan 29.10.2025) kulttuuriympäristön selvityksissä ei näitä rakennuksia ole nostettu paikallisesti merkittäviksi.
Täydennysrakentaminen keskialueen korttelissa noudattelee mittakaavaltaan korttelikokonaisuuden säilyviä sekä asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

Vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön lievennetään ohjaamalla uudisrakentamista tukeutumaan olemassa olevaan rakennuskantaan, kunnioittamaan alueen historiallista kerroksellisuutta ja säilyttämään voimalaitosrakennuksen hallitsevan aseman maisemassa. Rakennusten väliin sijoittuva avouomaan siirretty taimenpuro, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä aluetta rajaavat puistoalueet tukevat alueen historiallista maisemarakennetta ja vahvistavat kulttuuriympäristön luettavuutta osana Imatrankosken kokonaisuutta.

7.42 Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Alueen täydennysrakentaminen tukee Imatrankosken kestävän kehityksen mukaista tiivistymistä hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria. Tällä hetkellä alueella on niukasti työpaikkoja ja asiointi on vähäistä, mutta Vuoksen toisella puolella sijaitseva Imatrankosken keskusta on keskeinen liikekeskittymä, jossa järjestetään runsaasti tapahtumia ja toimii ravintoloita sekä kesäterasseja. Keskusta-alueen elävöittäminen ja toiminnan lisääminen ovat kaupungin keskeisiä kehittämistavoitteita.

7.43 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen toteutus etenee vaiheittain tulevina vuosina. Alueen rakentuminen kokonaisuudessaan vie vuosia. Tämänhetkinen aluetta ympäröivä tieverkosto riittää lisääntyvälle liikenteelle. Imatrankoskentien ja Ivontien risteämässä oleva 2-kaistainen kiertoliittymä tasaa ja sujuvoittaa liikennettä ruuhka-aikoina.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen lisää liikennemääriä nykyisestä.
- Uudet rakennukset ja asukkaat voivat lisätä liikennemääriä alueella.
- Tämä voi johtaa ruuhkien lisääntymiseen erityisesti ruuhka-aikoina.
  <u>Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infra-struktuuri-vastuualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnosta huomioita tiivistettynä:</u>
  Liikenteelliset vaikutukset asemakaavan toteutuessa
  - *Uusi asemakaava aiheuttaa merkittävän lisäyksen liikenteeseen: noin 1 600 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa.*
  - *Liikenne jakautuu pääasiassa Imatrankosken (länsi) ja Vuoksenniskan (pohjoinen) suuntiin; etelään rajalle suuntautuva liikenne jää vähäiseksi.*

  Vaikutukset tieverkkoon ja liikenteen sujuvuuteen
  - *Lännessä valtion tieverkko on kaukana, joten ei havaittavia vaikutuksia liikenneturvallisuuteen, sujuvuuteen tai meluun.*
  - *Kantatie 62:lla liikennemäärät vaihtelevat 3700–4100 ajoneuvoa/vrk, huipputunnilla 400–450 ajoneuvoa/tunti.*
  - *Kiertoliittymän teoreettinen kapasiteetti on n. 1000 ajoneuvoa/tunti, mikä riittää myös tulevaisuudessa.*

  Tie- ja nopeusjärjestelyt
  - *Nopeusrajoitus: 50 km/h kiertoliittymän lähellä, muualla 60 km/h.*

- *Kantatie 62 on 1+1-kaistainen välillä valtatie 6 – raja-asema, poikkeuksena liittymien kanavoinnit ja raja-aseman järjestelyt.*

Johtopäätökset

- *Kantatie 62:n välityskyky riittää uuden liikenteen tarpeisiin.*
- *Kiertoliittymä parantaa liikenneturvallisuutta ja sujuvuutta kasvavien liikennemäärien myötä.*
- *Meluvaikutukset kantatien 62 osalta tulee tarkastella erikseen.*

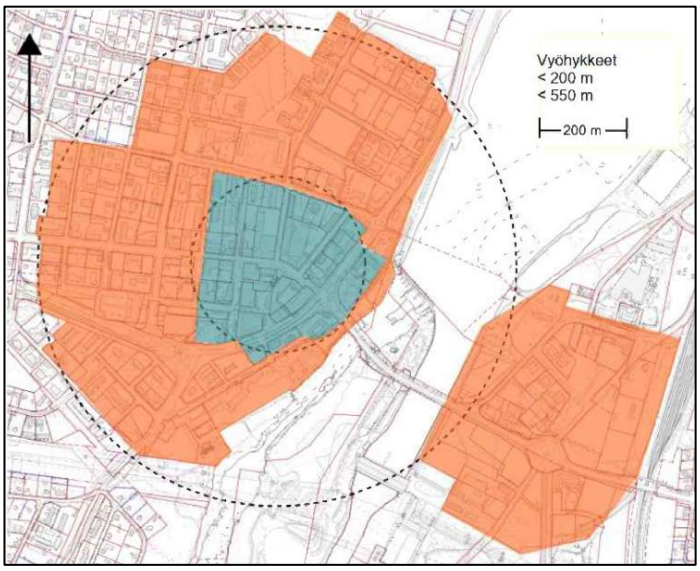
Ajoneuvoliikenteen kasvu suuntautuu Ivontielle, Kuparintielle ja Imatrankoskentielle. Muutoksesta seuraavalla liikennemäärien kasvulla on hyvät edellytykset ohjautua kestäviin kulkumuotoihin

- kevyen liikenteen tukeminen: pyöräteiden kehittäminen, kaupunkipyörät
- joukkoliikenteen kehittäminen: uuden asemakaavan myötä voidaan parantaa joukkoliikenteen palveluja, kuten bussilinjoja ja pysäkkejä, mikä voi vähentää yksityisautoilun tarvetta
- liikenneturvallisuuden parantaminen

Asemakaavamuutos ei vaikuta eri kulkumuotojen liikenneverkkoihin tai liittymiin.

Parantunut infrastruktuuri voi tehdä alueesta helpommin saavutettavan, mikä voi houkutella lisää asukkaita ja yrityksiä alueelle.

Koko Imatraa koskeva pysäköintiohjelma on valmistunut 2021.
Pysäköintiohjelman tavoitteena on lieventää pysäköintinormeja keskustan alueilla, tukea asemakaavoitusta ja liikennesuunnittelua. Ohjelmassa luodaan yhtenäiset ja tasapuoliset normit, jotka perustuvat kaupungin tiivistämisvyöhykkeisiin, pysäköintitarkasteluihin, kotimaisiin ohjeistuksiin, verrokkikaupunkien normeihin ja tutkimustietoon.
Normien toteutus on vyöhykeperusteinen ja Imatra on jaettu kolmeen vyöhykkeeseen: palvelupainotteinen keskusta, asumispainotteinen keskusta ja muut alueet. Uudet miniminormit määrittelevät auto- ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärän rakennuksen kerrosalan tai asunnon mukaan. Normit erittelevät erilaiset asumismuodot, toimistotilat ja liiketilat, joille on omat laskuperusteet. Muille kohteille normi määritellään tapauskohtaisesti kaavoituksen yhteydessä.
Ivontien ympäristön asemakaava kuuluu asuinpainotteiseen vyöhykkeeseen 2.



Imatrankosken pysäköintivyöhykkeet (Imatran pysäköintiohjelma 2021)

7.44 Vaikutukset ilmastoon

Kasvihuonekaasupäästöt: Rakentaminen lisää päästöjä, erityisesti rakennusvaiheessa käytettävien materiaalien ja kuljetusten vuoksi.
Hiilinielujen väheneminen: Alueen viheralueiden ja metsien väheneminen voi vähentää hiilinieluja, jotka sitovat hiilidioksidia.
Liikenteen lisääntyminen: Uudet rakennukset voivat lisätä liikennettä, mikä lisää liikenteen päästöjä. Hyvin suunniteltu alue kannustaa käyttämään joukkoliikennettä sekä liikkumaan kävellen ja pyörällä.
Energiankulutus: Uudet rakennukset lisäävät energiankulutusta, mutta energiatehokkaat ratkaisut ja uusiutuvan energian käyttö voivat vähentää tätä vaikutusta.
Luonnonvarojen käyttö: Rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja, kuten maata, vettä ja rakennusmateriaaleja. Kestävä suunnittelu ja kierrätysmateriaalien käyttö voivat vähentää tätä vaikutusta.
Ilmastonmuutokseen sopeutuminen: Hyvin suunnitellut alueet voivat parantaa sopeutumista ilmastonmuutokseen, esimerkiksi vähentämällä tulvariskiä ja parantamalla viheralueiden määrää, mikä auttaa hallitsemaan lämpötiloja kaupunkiympäristössä.
Kaava-alueen sijaitessa keskeisellä paikalla yhdyskuntarakenteessa ympäristön Infra on valmiina.

7.45 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö
Asemakaavamuutoksella on paikallisia vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön, sillä rakentaminen sijoittuu osittain aiemmin rakentamattomille ja puustoisille alueille. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti kasvillisuuteen, paikalliseen eliölajistoon sekä hulevesien ja pintavesien hallintaan. Alueen luonnonympäristöä on tarkasteltu luontoselvityksessä (Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy 2025), jonka tuloksia on hyödynnetty kaavaratkaisussa.
Kaava-alueen keskeinen ekologinen elementti on alueen halki kulkeva taimenpuro, joka on siirretty putkesta avouomaan kesällä 2025. Uusi avouoma parantaa purotaimenen elinolosuhteita, lisää alueen ekologista monimuotoisuutta ja vahvistaa vesiluonnon luonnonmukaisuutta kaupunkirakenteessa. Kaavaratkaisussa taimenpuron vesitalous, varjostus ja jatkuva vesitys turvataan. Rakentaminen ei saa heikentää taimenpuron veden laatua eikä lämpöolosuhteita edes tilapäisesti. Rakentamisen aikaiset vaikutukset hallitaan lupavaiheessa edellytettävillä suojaus- ja työnaikaisilla ratkaisuilla siten, ettei taimenpuron veden laatu tai lämpötila heikkene missään rakentamisen vaiheessa. Alueella esiintyy rauhoitettuja ja uhanalaisia kasvilajeja sekä monipuolista linnustoa, minkä vuoksi rakentaminen pyritään sovittamaan siten, että arvokkaimmat luontokohteet ja puustoiset vyöhykkeet säilyisivät. Puuston poisto keskitetään rakennusalojen ja katualueiden yhteyteen, ja viheralueiden jatkuvuutta turvataan puisto- ja lähivirkistysalueilla sekä puronvarren viherrakenteella. Haitallisten vieraslajien torjuminen parantaa alueen luonnonympäristön tilaa pitkällä aikavälillä.
Hulevesien hallinta perustuu viivytykseen, imeytykseen ja hallittuun poisjohtamiseen Imatran kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaavaratkaisu ei heikennä alueen pohja- tai pintavesiolosuhteita, ja valmiin yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen vähentää merkittäviä uusia ympäristömuutoksia.
Rakentamisalueella kasvillisuuskartoituksessa havaittuja rauhoitettuja lajeja sijoittuu rakentamisalueelle. Näiden osalta tehdään siirtoistussuunnitelma ja siirrolle on haettava lupa Lupa- ja valvontavirastolta.

Alue jolle kasvit siirretään, tulee olla kasvuolosuhteiltaan suotuisa kyseisille kasvilajeille ja kasvuun lähtö tulee varmistaa. Kaava-alueen viheralueet ovat ensisijaisia vaihtoehtoja, kun siirtoalueita selvitetään.

Alueelta on havaittu vieraslajeja. Vieraslajit tulee hävittää kaupungin ja ympäristötoimen ohjeistuksen mukaisesti.

Maa- ja kallioperä
Rakennusten perustamistapa selvitetään tarkemmin toteutuksen yhteydessä.

Pohja- ja pintavedet
Kaava-alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

7.46 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella on myönteisiä taloudellisia vaikutuksia sekä kaupungille että alueen maanomistajille.

Rakennuskustannusten aleneminen Kaava mahdollistaa täydennysrakentamisen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja kunnallistekniikan alueella, mikä alentaa rakentamisen ja infrastruktuurin toteuttamiskustannuksia verrattuna kokonaan uusien alueiden avaamiseen.

Kiinteistöjen arvon nousu, palvelujen kysyntä ja työllisyysvaikutukset
Uusi asemakaava monipuolistaa ja osin uudelleen kohdentaa rakennusoikeutta, mikä parantaa alueen houkuttelevuutta asumisen, palveluiden ja työpaikkojen sijoittumiselle. Tämä voi nostaa alueen kiinteistöjen arvoa ja luoda edellytyksiä vaiheittaiselle ja markkinalähtöiselle toteutukselle. Rakentamisvaiheella on väliaikaisia työllisyysvaikutuksia, ja valmistuttuaan alue tukee palveluiden ja elinkeinotoiminnan kysyntää Imatrankosken keskustan läheisyydessä.

Kunnallistekniikan ylläpitokustannukset ja verotulot
Kaupungin näkökulmasta asemakaavamuutos kasvattaa pitkällä aikavälillä verotuloja sekä tehostaa kunnallistekniikan käyttöä. Vaikka kunnallistekniikan ylläpito ja liikennejärjestelyjen kehittäminen aiheuttavat kustannuksia, ne jakautuvat useammalle käyttäjäryhmälle ja tukevat yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Kaavaratkaisu on siten taloudellisesti kestävä ja vastaa kaupungin strategisia tavoitteita.

7.47 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella on monipuolisia sosiaalisia ja kulttuurillisia vaikutuksia Imatrankosken alueelle. Kaava tukee alueen elinvoimaa, asukkaiden hyvinvointia sekä valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymistä yhdistäen rakennetun ympäristön, luonnon ja kaupunkielämän.

Yhteisöllisyys ja sosiaalinen vuorovaikutus
Uudet asuinrakennukset, julkiset ulkotilat, kevyenliikenteen yhteydet sekä puisto- ja oleskelualueet luovat edellytyksiä arjen kohtaamisille ja yhteisölliselle toiminnalle. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Imatrankoskentieltä alueelle sekä Huoltoaukion ympäristöön sijoittuvat yhteiset tilat tukevat sosiaalista vuorovaikutusta eri käyttäjäryhmien kesken ja vahvistavat alueen urbaania luonnetta.

Palveluiden saatavuus
Kaava-alueen sijainti Imatrankosken keskustan ja olemassa olevan palveluverkoston läheisyydessä parantaa palveluiden saavutettavuutta erityisesti kävellen ja pyörällä. Asukasmäärän kasvu tukee lähipalveluiden säilymistä ja kehittymistä sekä vahvistaa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä. Tämä lisää alueen houkuttelevuutta eri ikäryhmille ja elämäntilanteissa oleville asukkaille.

Kulttuuriperinnön säilyttäminen
Kaavoituksessa on otettu huomioon alueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä Imatrankosken voimalaitosalueen teollinen historia. Suojeltujen rakennusten, historiallisten rakenteiden ja alueen kerroksellisen luonteen säilyminen turvaa paikallisen identiteetin jatkuvuutta. Uudisrakentaminen on sovitettu mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja sijoittelultaan osaksi historiallisen ympäristön kokonaisuutta, jolloin uusi ja vanha muodostavat luettavan ja tasapainoisen kokonaisuuden.

Monimuotoisuus ja inklusiivisuus
Uusi asuin- ja kaupunkirakenne houkuttelee alueelle erilaisia asukasryhmiä ja tukee väestörakenteen monipuolistumista. Monimuotoinen asuntotarjonta, hyvät liikenneyhteydet ja esteettömät julkiset tilat edistävät alueen sosiaalista inklusiivisuutta. Tämä rikastuttaa paikallista kulttuuria ja vahvistaa alueen sosiaalista kestävyyttä pitkällä aikavälillä.

Elinympäristön laatu
Hyvin suunniteltu asemakaava parantaa elinympäristön laatua huolehtimalla viheralueiden riittävyydestä, liikennejärjestelyjen turvallisuudesta ja ympäristön viihtyisyydestä. Taimenpuron siirtäminen avouomaan, puistomaiset viherratkaisut sekä melun ja liikenteen hallinta vaikuttavat myönteisesti asukkaiden hyvinvointiin ja elämänlaatuun. Luonnon elementtien liittäminen osaksi asuinaluetta vahvistaa ympäristön omaleimaisuutta ja virkistysarvoa.

Paikallinen identiteetti
Uudisrakennukset, infrastruktuuri ja ympäristöratkaisut vaikuttavat alueen visuaaliseen ilmeeseen ja identiteettiin. Kaavoituksessa on pyritty luomaan tunnistettava ja omaleimainen kokonaisuus, jossa Imatrankosken teollinen historia, voimalaitosmiljöö ja luonnonympäristö ovat selkeästi luettavissa osana nykyaikaista kaupunkirakennetta. Tämä vahvistaa alueen paikallista identiteettiä ja tukee Imatrankosken asemaa merkittävänä kulttuuri- ja asuinympäristönä.

7.48 Lapsivaikutusten arviointi

Kaavasta on saatu ennakkolausunnot varhaiskasvatuspalveluilta, opetus- ja nuorisopalveluilta sekä kaupunki-infran yksiköltä. Lausuntojen perusteella kaavan tulee tukea lasten ja nuorten hyvinvointia, turvallisuutta ja arjen sujuvuutta seuraavin tavoin:

- sujuvat ja turvalliset siirtymät lähipäiväkoteihin ja kouluun
- liikennejärjestelyissä tulee huomioida jalankulku- sekä ajoneuvoliikenteen turvallisuus ja yhteensopivuus
- kaava mahdollistaa erinomaisesti omaehtoisen liikkumisen kouluun
- alueen kaavoitus tasapainottaa lapsiperheiden sijoittumista Imatran alueella
- kaavoituksessa ilmoitetulla aikataululla lasten ja nuorten sijoittuminen varhaiskasvatukseen ja koulutuspalveluihin mahdollistuu

- alueen viherrakentaminen ja luonnonmukaisuus tulee säilyttää ja näin mahdollistaa asukkaiden erityisesti lapsiperheiden alueen virkistyskäyttö
- huomioitava leikkipaikkamahdollisuudet
- alueen katuverkossa jo olemassa olevat kevytliikenteen väylät parantavat lasten liikkumisen turvallisuutta ja itsenäisyyttä, mikä tukee lasten hyvinvointia, arjen sujuvuutta ja fyysistä aktiivisuutta
- kevyen liikenteen väylät tarjoavat lapsille turvallisia yhteyksiä esimerkiksi kouluun, kotiin ja harrastuksiin
- alueella on katuvalaistus, joka lisää turvallisuutta erityisesti pimeän aikaan
- kaava tukee lasten näkökulmasta turvallista ja saavutettavaa ympäristöä, mutta jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota muun muassa liikenteen rauhoittamiseen, suojateiden sijoitteluun sekä mahdollisiin leikki- ja viheralueisiin, jotta kokonaisuus vastaa monipuolisesti lasten tarpeisiin

7.49 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistö säilyy ennallaan.

7.5 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen asemakaavassa

VAT-tavoite	Kaavan toimenpiteet ja vaikutukset
Monikeskuksinen ja verkottuva aluerakenne	Kaavamuutosalue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa, noin 1 km päässä ydinkeskustasta, osana olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue rajautuu useisiin liikenneväyliin ja liittyy tiiviisti kaupungin katuverkkoon. Sijainti tukee alueen verkottumista keskustan ja muiden kaupunginosien kanssa sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen ilman merkittäviä uusia infrastruktuuritarpeita.
Alueiden elinvoima ja vahvuuksien hyödyntäminen	Kaava tukee alueen elinvoimaa mahdollistamalla uusien asuin- ja palvelurakennusten sijoittamisen, mikä edistää yhteisöllisyyttä ja sosiaalista vuorovaikutusta. Puistot, leikkipaikat ja yhteiset tilat vahvistavat paikallista identiteettiä. Palveluiden saatavuus paranee, mikä lisää alueen vetovoimaa. Kulttuuriperintö ja historialliset kohteet huomioidaan suunnittelussa. Monimuotoisuus ja inklusiivisuus vahvistuvat, ja elinympäristön laatu paranee viheralueiden ja liikennejärjestelyjen myötä. Alueen sijainti lähellä Imatrankosken keskustan liikekeskittymää tukee myös asioinnin ja yritystoiminnan kehittymistä.
Elinkeino- ja yritystoiminnan edellytykset	Kaava tukee Imatrankosken alueen tiivistymistä ja kestävää kehitystä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria. Vaikka alueella on tällä hetkellä vähän työpaikkoja, sen sijainti lähellä Imatrankosken keskustan liikekeskittymää luo edellytyksiä asioinnin ja yritystoiminnan kehittymiselle.

VAT-tavoite	Kaavan toimenpiteet ja vaikutukset
Riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto	Kaava mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen sijoittamisen alueelle, mukaan lukien asuin-palvelu-, liike- ja toimistorakentaminen. Suunnittelussa tarkastellaan rakennusoikeuksia, kerroslukuja ja rakentamisen sijoittelua. Tontti-, katu- ja pysäköintijärjestelyt tukevat toimivaa ja monimuotoista kaupunkirakennetta, mikä vastaa väestönmuutoksiin ja asumistarpeisiin.
Hyvät liikenneyhteydet ja saavutettavuus	Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Imatrankosken kaupunginosassa, ja se rajautuu kaupungin katuverkkoon useista suunnista. Alueella on toimiva tieverkosto, ja kiertoliittymä sujuvoittaa liikennettä ruuhka-aikoina. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät, ja alueella on useita linja-autopysäkkejä. Jalkakäytävät ja pyörätiet tukevat kestävää liikkumista. Rakentaminen lisää liikennemääriä, mutta vaiheittainen toteutus ja olemassa oleva infrastruktuuri tukevat saavutettavuutta.
Kestävä yhdyskuntarakenne ja ilmastovaikutusten huomiointi	Kaava-alue sijaitsee valmiin yhdyskuntarakenteen sisällä, mikä vähentää uuden infrastruktuurin tarvetta. Rakentaminen lisää päästöjä ja luonnonvarojen kulutusta, mutta energiatehokkaat ratkaisut, uusiutuvan energian käyttö ja kierrätysmateriaalit voivat lieventää vaikutuksia. Viheralueiden väheneminen heikentää hiilinieluja, mutta alueen suunnittelussa huomioidaan ilmastonmuutokseen sopeutuminen, kuten tulvariskien hallinta ja viheralueiden säilyttäminen. Hyvät liikenneyhteydet tukevat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn käyttöä. Kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin sovitettu rakentaminen edistää kestävää kehitystä.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaantulleeksi.

8.2 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

Lisätietoja kaavan valmistelusta antaa:

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

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

Imatran kaupunki, Tainionkoskentie 14, 55100 Imatra