

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS,

joka koskee 25.5.2021 päivättyä asemakaavan muutosehdotusta 1111.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**1.1 Tunnistetiedot****IMATRA, kaupunginosa 12, Imatrankoski****Asemakaavamuutos koskee:**

Kortteli 90 ja 91 sekä katu-, pysäköinti-, liikenne-, puisto- ja virkistysaluetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kortteli 175, katu-, pysäköinti-, liikenne- ja puistoaluetta.

Kaavan laatija:Kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula
Puh. 020 617 4460
Virastokatu 2, 55100 Imatra
kaija.maunula@imatra.fiKaavoitusinsinööri Timo Könönen
Puh. 020 617 4425
Virastokatu 2, 55100 Imatra
timo.kononen@imatra.fi**Kaavaa laativa konsultti**FCG Finnish Consulting Group Oy
Julia Virkkala, arkkitehti
puh. 040 086 2592
Valtakatu 34 B, 53100 Lappeenranta
julia.virkkala@fcg.fi

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2018
OAS nähtävillä	18.12.2020
Kaavaluonnos nähtävillä	1. – 30.3.2021
Yleisötilaisuus teams-etäyhteydellä	18.3.2021
Kaupunkikehityslautakunnan käsittely	1.6.2021 § 78
Kaavaehdotus nähtävillä	15.6. – 16.7.2021
Yleisötilaisuus teams-etäyhteydellä	21.6.2021
Kaupunginhallituksen käsittely	29.11.2021 § 348
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	7.12.2021 § 137
Lainvoimainen	21.1.2022

1.2 Perustiedot

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 90 ja 91 sekä niiden viereisiä katu-, pysäköinti- ja puisto- ja virkistysalueita. Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken keskustassa ja rajautuu Imatran Valtionhotelliin ja siihen liittyvään puistoon.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassaolevat asemakaavat korttelien 90 ja 91 sekä niitä ympäröivien katu-, puisto- ja pysäköintialueiden osalta.

Asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan uudisrakentamisen sovittamista historiallisesti kerrostuneeseen kaupunkirakenteeseen.

Imatran kaupunki tekee yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen kaavatyön aikana.

Kaavamutoksen alueen pinta-ala on noin 4,4 ha. Suunnittelualue on Imatran kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöjä 153-417-3-43, 153-12-90-1, 153-12-91-2 ja 153-12-91-1.

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta ja se on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa.

1.3 Alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa osoitteissa Torkkelinkatu 5, 7, 9 ja 11. Alue rajautuu pohjoisessa Helsingintiehen, etelässä Torkkelinkatuun ja lännessä Viipurintiehen.



Kartta 1. Asemakaavan muutosalue opaskartalla (punainen ympyrä). (Lähde: Imatran kaupunki)

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Perustiedot	2
1.3	Alueen sijainti.....	2
2	TIIVISTELMÄ.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.1	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY	6
3.1.2	Alueen rakennuskanta	6
3.2	Muinaisjäännökset	8
3.3	Luonnonympäristö.....	8
3.3.1	Maaperä	8
3.3.2	Patoturvallisuus	8
3.3.3	Pohjavesi.....	8
3.3.4	Radon.....	8
3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	8
3.5	Maanomistus	8
3.6	Suunnittelutilanne	9
3.6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
3.6.2	Maakuntakaava.....	9
3.6.3	Yleiskaava	11
3.6.4	Asemakaava	12
3.6.5	Selvitykset	13
3.6.6	Rakennusjärjestys.....	15
3.6.7	Tonttijako- ja rekisteri.....	15
3.6.8	Pohjakartta	15
3.6.9	Rakennuskiellot	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	16
4.1.1	Vireilletulo	16
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.2.1	Osalliset	16
4.2.2	Kaavoituksesta tiedottaminen	17
4.2.1	Valmisteluvaiheen kuuleminen	17
4.2.2	Ehdotusvaihe	17
4.2.3	Lausunnot.....	18

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	18
4.2.5	Hyväksyminen (MRL 52 §).....	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1	Kaavan rakenne.....	18
5.2	Aluevaraukset ja mitoitus.....	19
5.3	Rakennussuojelu.....	20
5.4	Luonnonympäristö.....	20
5.5	Nimistö.....	20
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.7	Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan.....	23
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	24
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	24
6.2	Vaikutukset rakennetun ympäristön ja kulttuuriympäristön kohteiden säilymiseen.....	24
6.3	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	24
6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan.....	24
6.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	25
6.6	Vaikutukset liikenteeseen.....	25
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
7.2	Toteutuksen seuranta.....	26

LIITTEET

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Poistuva kaava ja kaavamääräykset
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Vuorovaikutusraportti
- Liite 5. Imatrankosken korttelien 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma. (Diplomityö, Anna Kojo, 2018)
- Liite 6. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (FCG 2021)

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken keskustassa ja rajautuu Imatran Valtionhotelliin ja siihen liittyvään puistoon.

Alueella sijaitsevat kaksikerroksinen entisen leipomon asuinrakennus vuodelta 1953 (Torkkelinkatu 7), kaksi kaksikerroksista asuinrakennusta vuodelta 1973 (Torkkelinkatu 9) ja yksi kaksikerroksinen asuinrakennus vuodelta 1935 (Torkkelinkatu 11).

Asemakaavamuutoksella korttelit 90 ja 91 on yhdistetty kortteliksi 175. Entisen korttelin 90 alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (AK) ja alueelle on osoitettu kaksi tonttia sekä niiden lounaispuolelle pieni puistoalue (VP). Entisen korttelin 91 alue on osoitettu myös asuinrakennusten korttelialueeksi (AK), jossa on kolme tonttia, joiden alle voi sijoittaa maanalaista pysäköintiä. Entisten korttelien 90 ja 91 väliin on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), joka palvelee korttelin 175 tonttia 5. Alueen kautta on merkitty ajoyhteys. Korttelin 175 Viipurintien ja Helsingintien puoleiselle sivulle on osoitettu rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Torkkelinkatu, Viipurintie ja Helsingintie on osoitettu katualueina. Torkkelinkadun varrelle ja sen päähän on osoitettu autopaikkojen korttelialueet (LPA), jotka palvelevat korttelia 1. Torkkelinkadun päähän on osoitettu myös yleinen pysäköintialue (LP), puistoalue (VP), lähivirkistysalue (VL) sekä jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja (pp).



Kuva 1. Asemakaavan muutosalue ilmakuvalla. (Lähde: MML)

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 2018 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 1.) asetettiin yleisesti nähtäville 18.12.2020.

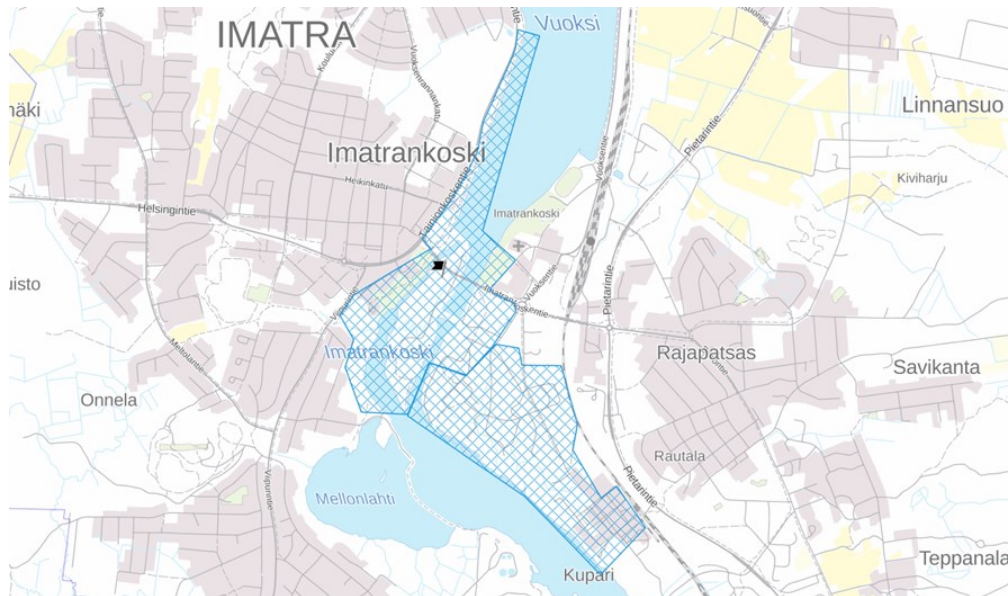
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Rakennettu ympäristö

3.1.1 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY

Osa suunnittelualueesta kuuluu Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY (valtioneuvoston päätös RKY 2009, 22.12.2009). Imatrankoski on myös yksi Suomen 27:stä kansallismaisemasta ja merkittävä matkailunähtävyys. Merkittäviä rakennuksia Imatrankoskella ovat mm. vuonna 1903 valmistunut kulttuurihistoriallisesti arvokas Imatran Valtionhotelli ja 1920-30-luvulla rakennettu Imatran voimalaitos.



Kartta 2. Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). (Lähde: Museovirasto)

3.1.2 Alueen rakennuskanta

Suunnittelualueella Torkkelinkadun varrella sijaitsevat kaksikerroksinen entisen leipomon asuinrakennus vuodelta 1953 (Torkkelinkatu 7), kaksi kaksikerroksista asuinrakennusta vuodelta 1973 (Torkkelinkatu 9) ja yksi kaksikerroksinen asuinrakennus vuodelta 1935 (Torkkelinkatu 11). Rakennuksia ei ole osoitettu suojeltavina voimassa olevassa yleiskaavassa tai asemakaavassa.



Kuva 2. Entisen leipomon asuinrakennus vuodelta 1953 (vasemmalla) ja Torkkelinkatu 11 asuinrakennus vuodelta 1935 (oikealla).

Kaavatyötä varten alueen rakennuksista on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (FCG Oy, 14.5.2021), jonka yhteydessä inventoitiin Torkkelinkatu 7:ssä ja 11:ssä sijaitsevat rakennukset. Torkkelinkatu 7:ssä sijaitseva asuinrakennus on entinen Imatran Eka-leipomon asuinrakennus ja se on valmistunut vuosien 1952-1953 aikana. Torkkelinkatu 11:ssä sijaitseva asuinrakennus on Jalmari Lankisen suunnittelema. Tehdyn selvityksen mukaan rakennukset liittyvät Imatralla matkailun historiaan vanhan Viipurintien varressa sijaitsevinä rakennuksina. Ne toimivat mittakaavallisina muistumina tien varrella aikoinaan sijainneesta rakennuskannasta. Alueelle myöhemmin toteutettu uudisrakentaminen rikkoo paikoin yhtenäistä katutilaa Torkkelinkatu 9:n kerrostalon ja Valtionhotellin uudemman kylpylärakennuksen osalta.

Torkkelinkatu on ollut alun perin osa vanhaa yleistä maantietä, Viipurintietä, jonka varrelle liiketoimintoja on keskittynyt. Vanha Viipurintie kulki Vuoksen länsirantaa etelä-pohjoissuuntaisesti. Viipurintien linjaus muuttui 1970-luvulla toteutetun Helsingintien uuden linjauksen myötä ja Torkkelinkatu muuttui tonttikaduksi. Alun perin vanhan Viipurintien rakentaminen oli varsin pienimittakaavaista. Torkkelinkatu 9:n kerrostalon valmistuminen 1970-luvulla ja Valtionhotellin kylpyläosan valmistuminen 1990-luvulla ovat muuttaneet Torkkelinkadun varren rakentamisen mittakaavaa.



Kuva 3. Otteet peruskartoista. Vuoden 1971 kartalta näkyy, että 1970-luvun kerrostalon paikalla on ollut alun perin pienimittakaavaisempi rakennus (vasemmalla). Oikealla peruskartta vuodelta 1983. Valtionhotellin kylpylälaajennus ei ole vielä valmistunut. Tarkastelualue rajattu punaisella ja keltaisella soikiolla, kartat © Maanmittauslaitos.

3.2 Muinaisjäännökset

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

3.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee osittain Imatran Valtionhotellin ympäristön puistovyöhykkeellä, joka on osa maantieteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä. Alueen puusto on suurelta osin istutettua. Alue sijoittuu eteläborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle ja kuuluu kasvimaantieteellisessä aluejaossa Järvi-Suomeen. Alue on pääosin rakennettua ympäristöä ja siten ihmisen vaikutuksen alaista. Alueen eläimistö on vähäistä, sillä alue on ihmisen vaikutuspiirissä ja se tarjoaa vain vähän elinympäristöjä.

3.3.1 Maaperä

Kaava-alueen maaperä kuuluu Imatran geologisen aluejaon mukaan suurimmaksi osaksi hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien alueeseen, joissa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakeisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- tai turvekerroksia.

Kaava-alueella on kohde, joka on luokiteltu maaperän pilaantuneisuuden osalta riskikohteeksi; entinen lopetettu huolto- ja jakeluasema (kiinteistö 153-12-91-1).

3.3.2 Patoturvallisuus

Kaava-alue sijaitsee Vuoksen lähiympäristössä. Vuoksen yläjuoksulla sijaitsee Tainionkosken voimalaitoksen pato ja alajuoksulla Imatrankosken voimalaitoksen pato. Imatrankosken voimalaitoksen pato on luokiteltu patoturvallisuuslain (494/2009) 11 §:n mukaiseen luokkaan 1 eli onnettomuuden sattuessa padosta aiheutuu vaaraa ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavaa vaaraa ympäristölle tai omaisuudelle. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida Imatrankosken voimalaitospadon vahingonvaara ja suunnitella tulevat rakenteet mahdollisuuksien mukaan siten, että niille ei aiheutuisi vahinkoa mahdollisessa pato-onnettomuustilanteessa.

3.3.3 Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.3.4 Radon

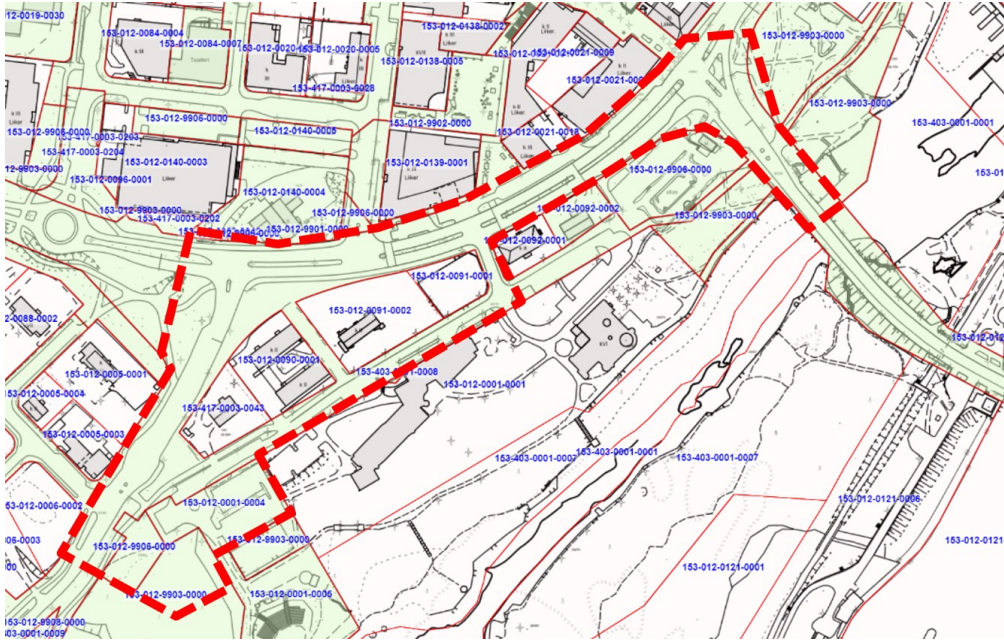
Kaavamuuotosalue kuuluu korkean radontason alueelle. Korkean radontason alueella mittaustuloksista 10-49% ylittää 400 Bg/m³.

3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

3.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Imatran kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöjä 153-417-3-43, 153-12-90-1, 153-12-91-2 ja 153-12-91-1.



Kartta 3. Alueen kiinteistökartta. Suunnittelualan likimääräinen aluerajaus on esitetty punaisella katkoviivalla. Kaupungin maanomistus vihreällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

3.6 Suunnittelutilanne

3.6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Tätä asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat mm.:

- luoda edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä
- varautua sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

3.6.2 Maakuntakaava

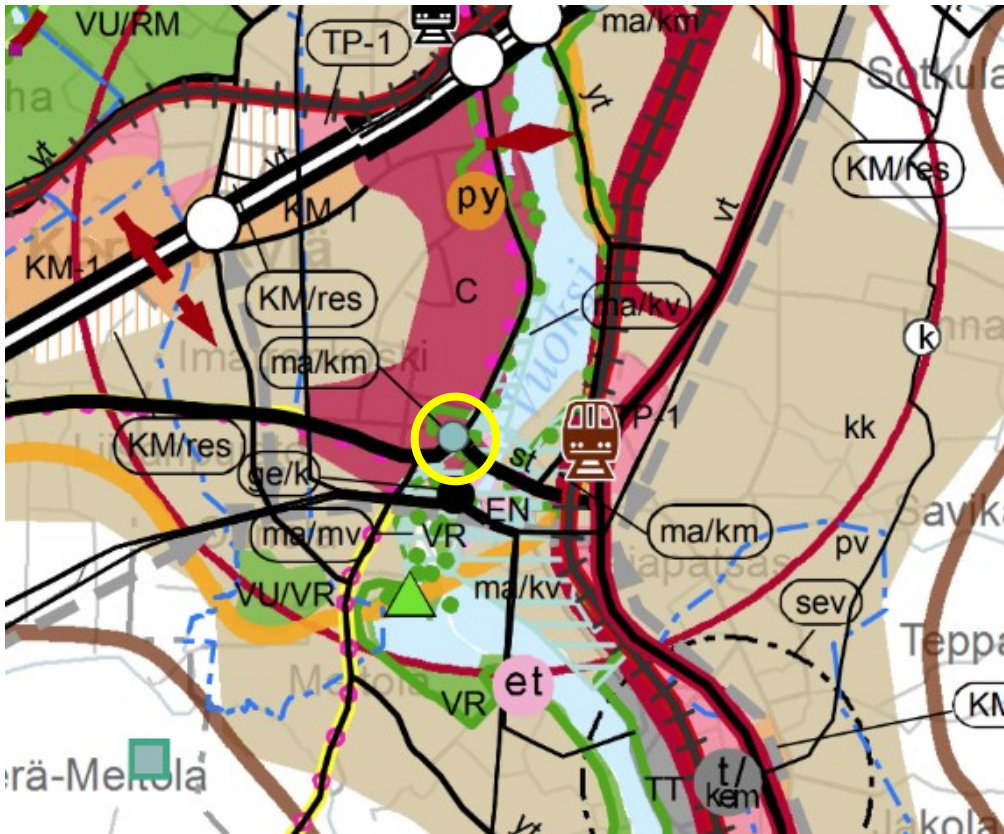
Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntakaava myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaavoitukseen. Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011.

Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaavan on hyväksynyt Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto 24.2.2014. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 19.10.2015.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
 Kaavoitus

Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan kaupan palveluja ja niiden kehittämismahdollisuuksia sekä mitoittusta maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihekaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonaismaakuntakaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan luonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 5.4. – 10.5.2020. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.



Kartta 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on maakuntakaavayhdistelmässä merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunki kuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puisto maisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu tarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoittettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

Lappeenrannan ja Imatrankoski–Mansikkalan keskustaa, Vuoksenniskan eikä Joutsenon keskustaa enimmäismitoiteta 1. vaihemaakuntakaavalla. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on osoitettu kartassa **ma/kv**-merkinnällä. Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Imatran valtionhotelli. Imatrankosken valtakunnallisesti arvokkaan maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue on osoitettu **ma/mv**-merkinnällä.

Aluetta koskevat lisäksi seuraavat maakuntakaavamerkinnot: kasvukeskusalueen laatukäytävä (lk), matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue (mv, Saimaan triangeli), kaupunki-/taajamarak. kehittämisen kohdealue (kk) ja Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealue (Vk).

Vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-alueella koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alueidenkäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaavoitus- ja rakennushankkeissa tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon taiteelliset ja visuaaliset sekä kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteet.

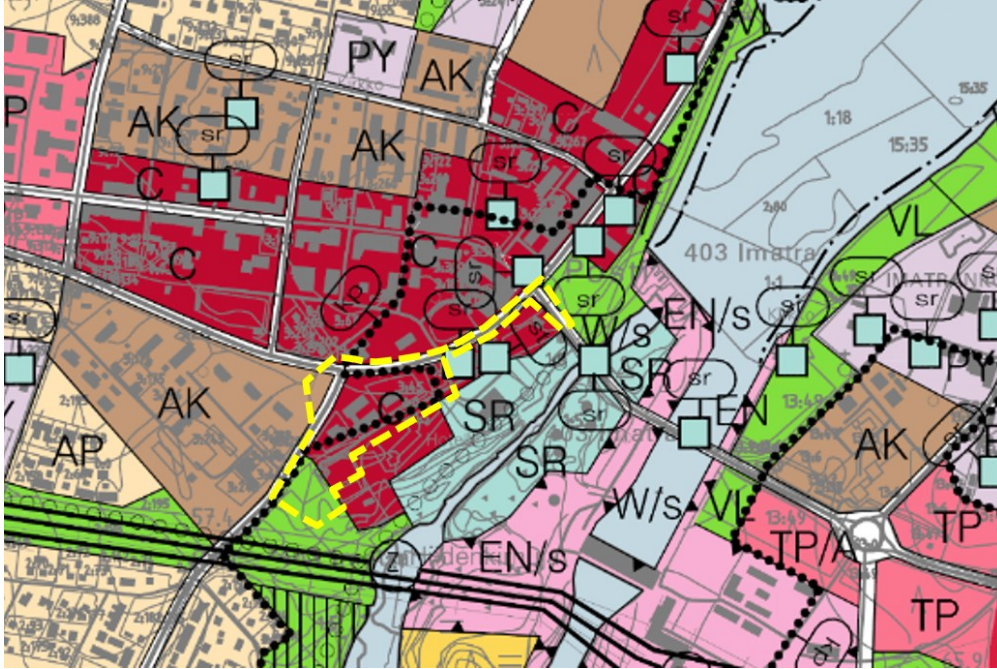
Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040:n suunnittelu on aloitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 3.6.-2.7.2021 väliseksi ajaksi.

3.6.3 Yleiskaava

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

Asemakaavan muutosalue on osoitettu yleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Osa alueesta kuuluu virkistysalueeseen (VL).

Alue kuuluu osittain kansallisen kaupunkipuiston intressialueeseen kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (kp). Imatra on valtuuston päätöksellä (21.2.2011 § 17) luopunut Vuoksen kansallisen kaupunkipuistostatuksen hakuprosessista.



Kartta 5. Ote Kestävä Imatra 2020 –osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta keltaisella. (Lähde: Imatran kaupunki).

Imatran yleiskaava 2040

Imatran uuden yleiskaavan laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava on valmisteluvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavan rakennemalli valmistui vuoden 2019 lopulla.

3.6.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja.

Korttelissa 91 on voimassa 7.10.1971 vahvistettu asemakaava nro 400. Korttelin 91 tontti 2 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (**AL**). Tehokkuusluvaksi on merkitty $e=0.70$ ja kerrosluvuksi II (kaksi). Tontti 1 on merkitty Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (**LH**). Alueelle saadaan rakentaa moottoriajoneuvojen säilytys-, huolto- ja korjaustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja. Alueelle on merkitty tehokkuusluku $e=0.70$ ja kerrosluku II (kaksi).

Korttelissa 90 on voimassa 22.6.1972 hyväksytty asemakaava nro 438. Korttelialueen molemmat tontit on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueiksi (**ALK**). Korttelin osille (b,c,d,f) on annettu erikoismääräyksiä meluntorjunnasta. Korttelialueelle on merkitty tehokkuusluku $e=0.7$ ja kerrosluku II (kaksi).

Torkkelinkadulla ja suunnittelualueen Torkkelinkadun eteläpuolisella osalla, sekä korttelien 91 ja 90 väliin sijoittuvalla pysäköintialueella on voimassa sisäasiainministeriön 8.5.1986 vahvistama asemakaava nro 621. Torkkelinkatu on voimassa olevassa kaavassa katualuetta. Kadulle on merkitty istutettavia ja säilytettäviä puurivistöjä.

Korttelien 91 ja 90 väliin sijoittuu autopaikkojen korttelialue (**LPA**). LPA-alue on asemakaavassa osoitettu korttelin 90 käyttöön. Torkkelinkadun ja Viipurintien väliin sijoittuva kolmionmuotoinen puistoalue on merkitty puistoksi (**VP**). Torkkelinkadun päästä alkaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp), jonka eteläpuolella sijaitsee yleinen

pysäköintialue (LP). Torkkelinkadun länsipuolen päätyyn on lisäksi merkitty autopaikkojen korttelialue (LPA). LPA-alue on varattu korttelin 1 käyttöön. LPA-alueelle on merkitty ajorasite (ajo) Torkkelinkadulta.

Helsingintien ja Viipurintien alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 20.5.2002 hyväksymä asemakaava nro 880. Korttelin 92 ja Inkerinaukion kohdalla Helsingintiellä on voimassa asemakaava nro 372, joka on vahvistettu 8.7.1971. Helsingintien ja Tainiokoskientien risteyksessä on voimassa asemakaava nro 22 ja Viipurintiellä kaava-alueen eteläosassa on voimassa asemakaava nro 393.



Kartta 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen raja on punaisella katkoviivalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

3.6.5 Selvitykset

Kaavamuuostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. maakuntakaavan selvityksiä, Kestävä Imatra 2020 –yleiskaavan selvityksiä sekä asemakaavoituksen tueksi laadittuja selvityksiä.

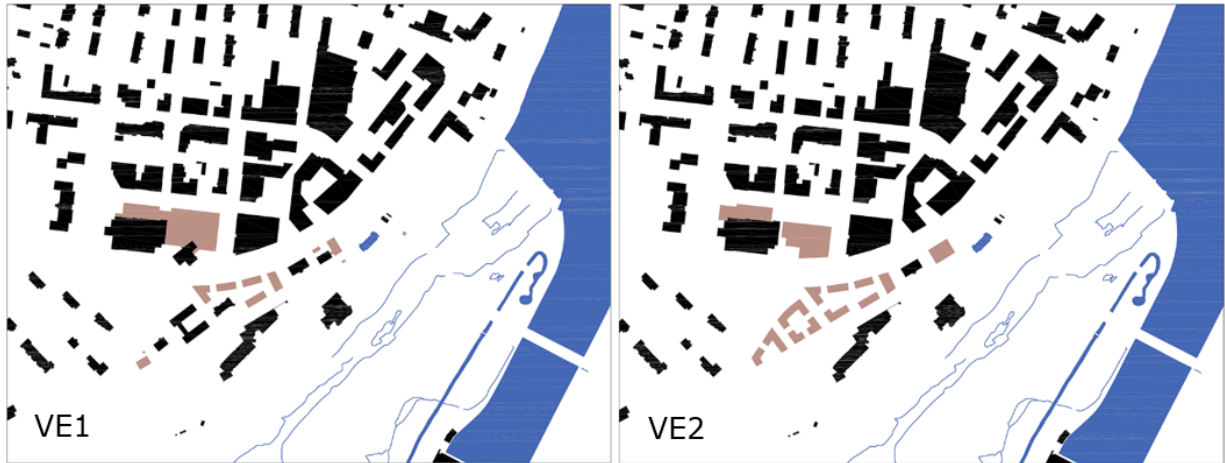
Alueelta on aiemmin laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Imatran Valtionhotellin ympäristö – Historiallisten kehitysvaiheiden selvitys. Imatran kaupunki, tekninen toimi, kaavoitus ja yleissuunnittelu, 9.9.2003.
- Imatrankoski – Kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma v. 2020. Ramboll Finland Oy/Helsinki Zurich Office Oy, 2012.
- Kruununpuiston käyttö- ja hoitosuunnitelma. Ammattikorkeakoulun opinnäytetyö, Erika Luhtanen, 30.5.2014.
- Imatrankosken korttelien 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma. Diplomityö, Anna Kojo, 2018.
- Korttelin 138 osa (kaava 1053) konsultointi, meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 6.2.2015.
- Raporttiluonnos, Liikkumis- ja liikenneturvallisuusselvitys koulujen ympäristössä, Imatra. Ramboll Finland Oy. Elokuu 2016.

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

- Korttelin 138 osa (kaava 1053) konsultointi, Imatra. Liikenne-ennuste. Ramboll Finland Oy, 20.2.2015
- Imatrankosken pysäköintiselvitys, Imatra. Ramboll Finland Oy, 12.12.2018.
- Asemakaavan luonnosvaiheen lausuntojen perusteella laadittiin Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Torkkelinkatu 7 ja 11, FCG Oy, 14.5.2021.

Kaavatyön pohjaksi valmistui kesällä 2018 Anna Kojon diplomityö Imatrankosken kortteleiden 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma. Diplomityössä on tutkittu kaksi vaihtoehtoista yleissuunnitelmaa, joissa toisessa olevassa olevia rakennuksia säilytetään ja uudisrakentaminen toteutetaan täydennysrakentamisena. Toisessa vaihtoehdossa on keskitytty uudisrakentamiseen, eikä vanhoja rakennuksia ole säilytetty.



Kuva 4. Vasemmalla säilyttävä vaihtoehto (VE1) ja oikealla purkava vaihtoehto (VE2). Nykyiset rakennukset mustalla, uudisrakennukset ruskealla. (Lähde: Imatrankosken kortteleiden 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma)

Imatrankosken kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelmassa vuodelle 2020 (HelsinkiZurich Oy, Ramboll Finland Oy, 2012) alueelle on esitetty liike- ja asuinrakentamista.



KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Kuva 5. Ote Imatrankosken kaupallisten palvelujen kehittämisohjelmasta vuodelle 2020. (Lähde: HelsinkiZurich Oy ja Ramboll Finland Oy)

3.6.6 Rakennusjärjestys

Imatran kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.6.2016 ja se on tullut voimaan 1.8.2016.

3.6.7 Tonttijako- ja rekisteri

Osalle korttelia 90 on tehty tonttijako, joka on vahvistettu 27.3.1972. Kortteliin 91 on laadittu tonttijako, joka on vahvistettu 4.9.1973.

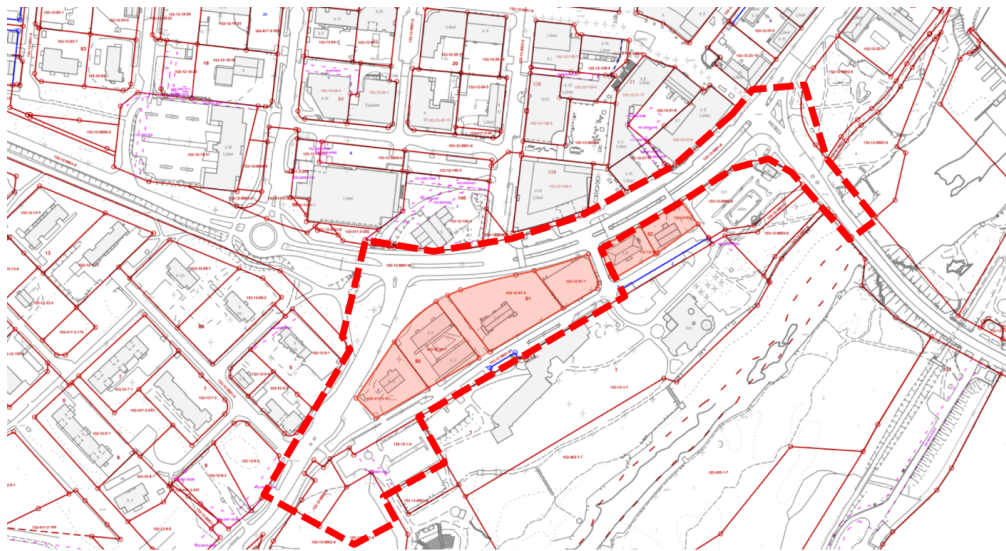
3.6.8 Pohjakartta

Kaavam muutoksen pohjakartta täyttää MRL 54a §:n mukaiset vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

3.6.9 Rakennuskiellot

Osa suunnittelualueesta on ollut rakennuskiellossa vuodesta 1983. Kortteleissa 90 ja 91 on voimassa rakennuskielto 26.4.2023 saakka (Kaupunkikehityslautakunta 20.4.2021 § 57). Rakennuskielto poistuu asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Rakennuskiellossa olevat alueen osat näkyvät punaisella seuraavassa kartassa.



Kartta 7. Rakennuskiellossa olevat alueen osat näkyvät punaisella. Suunnittelualueerajaus on esitetty punaisella katkoviivalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan tarve liittyy Imatran kaupungin strategian mukaiseen Imatrankosken keskusta-alueen tiivistämiseen uudisrakentamalla ja voimassa olevia asemakaavoja päivittämällä.

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta ja se sisältyy Imatran vuosien 2019-2021 kaavoitusohjelmaan. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa.

Alue on ollut mukana Torkkelinkadun ympäristöä ja kerhokeskus Koskiksen aluetta koskevassa laaditussa asemakaavan muutoksessa nro 1082 vuosina 2018-2020, mutta kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan vain kerhotalo Koskiksen korttelin osalta kokouksessaan 15.6.2020 § 30 ja jätti kaavan muutoin hyväksymättä.

4.1.1 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 2018 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 1.) asetettiin nähtäville 18.12.2020 koko kaavaprosessin ajaksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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 (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

1. Viranomaiset

- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
- Kainuun ELY-keskus (patoturvallisuus)
- Etelä-Karjalan museo
- Museovirasto

2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt

- Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi)
- Imatran seudun ympäristötoimi
- Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
- Imatran seudun kehitysyritys Oy
- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy

3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Imatran seudun vammaisneuvosto
- Imatran vanhusneuvosto

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

- Imatran nuorisovaltuusto
- Imatran kotiseutuyhdistys ry
- Imatran kaupunkikeskustat ry
- Muut alueen toimijat

5. Muut

- Fortum Heat & Power Oy
- Puhelinyhtiöt
- Sähköyhtiöt

4.2.2 Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan myös kirjeitse kaava-alueen ja lähialueen maanomistajia. Kaava-aineisto on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävänä koko kaavaprosessin ajan Imatran kaupungin internetsivuilla

<https://www.imatra.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat> .

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä.

4.2.1 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavamutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 2018 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jää nähtäville koko valmistelun ajaksi.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä vuorovaikutusta varten 1. – 30.3.2021 Imatran kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Luonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla 28.2.2021. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kaupunki antaa perustellut vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin ja ne kirjataan selostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin (Liite 4.).

4.2.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.6. – 16.7.2021 vuorovaikutusta varten. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta tuli tehdä kirjallisena ja jättää yhteystietoineen Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi. Kaupunki on antanut perustellut vastineet muistutuksiin nähtävilläoloajan päätyttyä ja vastineet on kirjattu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin. Viranomaisilta on pyydetty ehdotuksesta lausunnot, vastineet lausuntoihin ovat vuorovaikutusraportissa.

4.2.3 Lausunnot

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta on pyydetty tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmien edustajilta. Lausunnot vastatineen on kirjattu kaavamuutoksen vuorovaikutusraporttiin (Liite 4).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta on pidetty neuvotteluja viranomaisten kanssa tarpeen mukaan. Suunnittelualue on ollut hyväksymiskäsittelyyn saakka mukana Torkkelinkadun ympäristöä ja kerhokeskus Koskiksen aluetta koskevassa laaditussa asemakaavan muutoksessa nro 1082, jonka kaavaprosessin aikana on pidetty yhteensä 6 viranomaisneuvottelua tai työpalaveria viranomaisten kanssa.

Kaavamuutoksesta pidettiin luonnosvaiheen viranomaistyöneuvottelut 23.4.2021 ja 6.5.2021.

4.2.5 Hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella tehdään vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen. Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos saman kirjelmän on allekirjoittanut useampi henkilö, tieto hyväksymisestä lähetetään vain kirjelmän ensimmäiselle allekirjoittajalle (MRL 67 §).

Asemakaavamuutoksen hyväksyy Imatran kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle osoitteella:

Itä-Suomen hallinto-oikeus
PL 1744
70101 Kuopio

Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu ja kaava on edennyt muutoin oletetun aikataulun mukaisesti, kaava saa lainvoiman n. kuukauden kuluttua valtuuston hyväksymispäätöksestä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella korttelit 90 ja 91 on yhdistetty kortteliksi 175. Entisen korttelin 90 alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja alueelle on osoitettu kaksi tonttia sekä niiden lounaispuolelle pieni puistoalue (VP). Entisen korttelin 91 alue on osoitettu myös asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa on kolme tonttia, joiden alle voi sijoittaa maanalaista pysäköintiä. Entisten korttelien 90 ja 91 väliin on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), joka palvelee korttelin 175 tonttia 5. Alueen kautta on merkitty ajoyhteys. Korttelin 175 Viipurintien ja Helsingintien puoleiselle sivulle on osoitettu rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Torkkelinkatu, Viipurintie ja Helsingintie on osoitettu katualueina. Torkkelinkadun varrelle ja sen päähän on osoitettu autopaikkojen korttelialueet (LPA), jotka palvelevat korttelia 1. Torkkelinkadun päähän on osoitettu myös yleinen pysäköintialue (LP), puistoalue (VP), lähivirkistysalue (VL) sekä jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja (pp).

Kaavan rakenne muuttuu siten, että kortteliin 175 osoitetaan tontteja vain kerrostaloasumiseen, kun voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu asuinrakentamisen lisäksi liikerakentamiselle ja moottoriajoneuvojen huoltoasemalle. Torkkelinkadun päässä pysäköintiin varattuja alueita on pienennetty voimassa olevaan kaavaan nähden.

Kaavaratkaisun valinta ja perusteet:

Nykyisellään Torkkelinkadun yleisilme on paikoin mittakaavallisesti hajanainen. Hajanaiseen ilmeeseen vaikuttavat tyhjilleen jäänyt, asfaltoitu huoltoaseman tontti, sekä mittakaavallisesti suuret Valtionhotellin uudisrakennus sekä Torkkelinkatu 9:ssä sijaitseva kerrostalo, jotka rajaavat katutilaa. Alueen pohjoispuolella kulkeva Helsingintie on nelikaistainen leveä pääväylä, jonka pohjoispuolelta alkaa kaupunkikuvaltaan moderni keskusta. Myös suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Viipurintie on leveä pääkatu.

Kaavatyön pohjaksi valmistui kesällä 2018 Anna Kojon diplomityö Imatrankosken kortteleiden 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma. Diplomityössä on tutkittu uudisrakentamiseen painottuvaa vaihtoehtoa sekä täydennysrakentamismahdollisuutta. Kehittämissuunnitelmasta poiketen rakennusoikeuden määrää on tarkistettu kaavatyön aikana siten, että vältetään tehokkaan rakentamisen vaativilta ja mahdollisesti hyvinkin laajojen maanlaisten pysäköintialueiden rakentamiselta. Laajojen maanalaisten rakentamisen vaatimat maansiirtotyöt merkitsisivät suurta muutosta kulttuurihistoriallisesti merkittävässä ympäristössä. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen nostaa myös merkittävästi kortteleiden rakentamiskustannuksia.

Valittu kaavaratkaisu mahdollistaa sekä alueelle sijoittuvien rakennusten säilyttämisen ja uudisrakentamisen täydennysrakentamisena, että pelkän uudisrakentamisen, mikä on huomioitu rakennusalojen rajauksissa ja kaavamääräyksissä. Kaavoitettava alue sijoittuu osaksi Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle. RKY-alueen raja kulkee Torkkelinkadun suuntaisesti. RKY-alue on merkitty kaavakartalle RKY- aluerajauksella. Asemakaavassa annetaan määräyksiä, joilla turvataan Torkkelinkadun puistomaisen luonteen säilyminen.

5.2 Aluevaraukset ja mitoitus

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialueet käsittävät entisten korttelien 90 ja 91 alueet korttelissa 175. Alueille on osoitettu yhteensä viisi tonttia. Tonttien 5 ja 6 (ent. kortteli 90) tehokkuusluku on $e=0.70$ ja kerrosluku III (kolme). Tonttien 1-3 (ent. kortteli 91) tehokkuusluku on $e=1.00$ ja kerrosluku IV (neljä). Tonteilla 1-3 rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden noin 1400 k-m^2 . Lisääntynyt rakennustehokkuus edellyttää rakenteellista pysäköintiratkaisua, minkä vuoksi korttelissa sallitaan maanalaisten pysäköinti. Tonttien 5 ja 6 osalta rakennusoikeus säilyy ennallaan. Tonttien rajat mukailevat nykyisiä kiinteistörajoja.

Korttelin 175 Viipurintien ja Helsingintien puoleiselle sivulle on osoitettu rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Yleismääräyksen mukaisesti AK-korttelialueella pohjakerrokseen saa sijoittaa liiketiloja.

Korttelin 175 tontin 1 rakentamisen yhteydessä tulee huomioida tontin maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Pilaantuneet maa-ainekset tulee käsitellä ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

LPA Autopaikkojen korttelialueet

Autopaikkojen korttelialueet sijoittuvat entisten kortteleiden 90 ja 91 väliin sekä Torkkelinkadun varteen ja kadun päähän. Autopaikkojen korttelialueille sijoitetaan viereisten kortteleiden ne autopaikat, jotka eivät mahdu tonteille. Torkkelinkadun päähän sijoittuvaa autopaikkojen korttelialuetta on supistettu voimassa olevaan asemakaavan nähden. Entisten kortteleiden 90 ja 91 väliin sekä Torkkelinkadun varteen sijoittuvat LPA-alueet on osoitettu myös voimassa olevassa asemakaavassa LPA-merkinnällä. Entisten kortteleiden 90 ja 91 väliin osoitetulle LPA-alueelle on osoitettu ajoyhteys.

LP Yleinen pysäköintialue

Torkkelinkadun päässä sijaitseva osin rakentamaton LP-alue laajennetaan käsittämään osa nykyisestä LPA-alueesta. Voimassa olevan kaavan mukainen kulkuyhteys Viipurintielle säilytetään entisellään. Voimassa olevan kaavan LP-alueen lounaispuolelle jäävä rakentamaton osa muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

VP Puisto

Puistoalueena on osoitettu Torkkelinkadun päähän sijoittuva Viipurintiehen rajoittuva alue. Alue on osoitettu myös voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueena.

VL lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueena on osoitettu Torkkelinkadun päässä, kadun eteläpuolella sijaitseva alue. Osa alueesta on voimassa olevassa kaavassa rakentumatonta LP-aluetta.

Kadut

Torkkelinkatu, Viipurintie, Helsingintie ja Imatrankoskentie on osoitettu kaavassa katuina. Torkkelinkadulta on osoitettu katuyhteys Viipurintielle. Torkkelinkadun päähän on myös osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (pp).

5.3 Rakennussuojelu

Voimassa olevassa asemakaavassa tai yleiskaavassa ei ole osoitettu suunnittelualueelle suojeltavia rakennuksia, eikä niitä ole osoitettu myöskään tämän kaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelualue sijoittuu osin Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle, joka on merkitty kaavakartalle RKY-alueajauksella.

5.4 Luonnonympäristö

Luonnonarvojen säilymistä edistävät puistoalueiden, säilytettävien puurivien sekä istutettavien alueenosien merkinnät.

5.5 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistö säilyy ennallaan.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asuinkerrostalojen korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue.



Yleinen pysäköintialue.



Puisto.



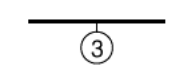
Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Osa-alueen raja.

12

Kaupunginosan numero.

IMA

Kaupunginosan nimi.




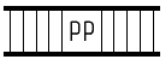





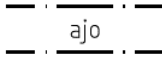
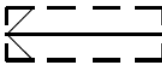

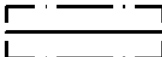
175

Korttelin numero.

TORKKELINK

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

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT
Kaavoitus

<p style="text-align: center;">III</p> <p>e=0.70</p> <p style="text-align: center;">(175-5)</p>             	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p>Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.</p> <p>Suluissa olevat numerot osoittavat korttelitontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.</p> <p>Rakennusala.</p> <p>Ohjeellinen rakennusala.</p> <p>Katu.</p> <p>Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.</p> <p>Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p> <p>Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusallalla osoitetun dB A-luvun mukainen.</p> <p>Maanalainen pysäköintiin tarkoitettu tila.</p> <p>Säilytettävä/istutettava puurivi</p> <p>Istutettava alueen osa.</p> <p>Ajoyhteys.</p> <p>Sijainniltaan ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.</p> <p>Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009, Imatrankosken kulttuuriympäristö).</p> <p>Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.</p>
---	---

KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennuksissa on käytettävä yhtenäisiä julkisivumateriaaleja ja yhteensopivaa väritystä. Julkisivujen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja niiden tulee muodostaa selkeä ja yhtenäinen pinta sokkelista räystäääseen. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja, vain yksittäiset rakennusteknisesti tarpeelliset elementtisaumat sallitaan, mikäli ne eivät sijoitu julkisivusommitelussa keskeisille paikoille.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta.

Parvekkeet tulee toteuttaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä tai yhtenäisen pinta parvekejulkisivuna tai ilmeeltään kevelinä julkisivusta ripustettuina parvekkeina. Pilairein tuettuja ulokeparvekerivejä ei sallita.

Rakennusoikeus tulee jakaa erillisin rakennusmassoihin siten, etteivät rakennukset muodosta yhtenäistä muurimaista rakennusmassaa. Rakennusten väliin tulee jäädä istutettavia alueen osia.

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen korttelipihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

AK-korttelialueella pohjakerrokseen saa sijoittaa liiketiloja. Rakennusten harjakaton suunnan tulee olla Torkkelinkadun suuntainen.

Auto- ja polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

Asuminen	1 autopaikka/85 k-m ²	1,5 pyöräpaikka/asunto
Palveluasuminen	1 autopaikka/200 k-m ²	1 pyöräpaikka/300 k-m ²
Toimisto- ja liiketilat	1 autopaikka/75 k-m ²	1 pyöräpaikka/120 k-m ²

Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksin. Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti.

Pysäköintilaitosten tulee olla pääosin maanpinnan alapuolella. Pysäköintilaitosten päällä olevien pihakansien ja rakennusten korkeusasemat tulee sovittaa maaston luonnollisiin korkeusasemiin siten, että maanpinnan olemassa olevat korkeusasemat eivät oleellisesti muutu. Pihakannet tulee sovittaa muuhun piha-alueeseen mahdollisimman huomaamattomasti. Pihakannen pinta tulee istuttaa mahdollisimman vehreäksi.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä leikk- ja oleskelualueeksi, liikenne- tai huoltoalueeksi tms. on istutettava mahdollisimman vehreiksi.

Istutettavaksi merkitylle alueelle saa sijoittaa ja järjestää kulkuyhteyden, maanalaisia tai maanpäällisiä johtoja ja kaapeleita sekä niiden käyttämiseen tarpeellisia laitteita ja rakennelmia.

Istutettavalla alueen osalla oleva puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

Korttelin 175 tontin 1 rakentamisen yhteydessä tulee huomioida tontin maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Pilaantuneet maa-ainekset tulee käsitellä ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon radonin aiheuttamien haittojen poistaminen.

AK-korttelialueella on varattava riittävästi meluita suojattua leikk- ja oleskelualueita. Ulko-oleskelualueet on suojattava liikennemelulta siten, että päiväaikaan (klo 7-22) melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa 55 dB.

5.7 Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava ”Kestävä Imatra 2020”, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.4.2004. Asemakaavan muutosalue on osoitettu yleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Osa alueesta kuuluu virkistysalueeseen (VL). Asemakaavan muutoksessa osoitetut merkinnät tarkentavat yleiskaavan merkintöjen sisältöä ja noudattavat yleiskaavan tavoitteita alueen yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Imatran kaupungin ilmasto-ohjelman ja Imatran kaupunkistrategian tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja laadukkaiden kuntapalvelujen järjestäminen asukkaille taloudellisesti ja tehokkaasti asukasmäärään ja väestörakenteeseen mitoittaen. Asemakaavan muutoksella toteutetaan edellä mainittuja tavoitteita.

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin. Kaavan toteutuminen tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta lisäten alueen asuntotarjontaa.

Entiseen kortteliin 91 mahdollistetaan uutta asuinrakentamista ja alueen tehokkuutta ja kerroslukua on nostettu. Lisäksi alueelle on osoitettu mahdollisuus maanalaisen pysäköinnin toteuttamiseen.

6.2 Vaikutukset rakennetun ympäristön ja kulttuuriympäristön kohteiden säilymiseen

Suunnittelualueella ei sijaitse voimassa olevissa yleiskaavassa tai asemakaavassa suojeltaviksi osoitettuja rakennuksia. Suunnittelualueelta laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (FCG, 2021) on inventoitu Torkkelinkatu 7:ssä ja 11:ssä sijaitsevat rakennukset. Rakennukset toimivat mittakaavallisina muistumina Torkkelinkadun (Viipurintien) varrella aikoinaan sijainneesta rakennuskannasta. Alueelle sittemmin rakennetut, mittakaavallisesti suuret uudisrakennukset ovat vaikuttaneet Torkkelinkadun ilmeeseen ja katutilaan. Rakennukset liittyvät Imatran matkailun ja elinkeinoelämän historiaan ja ne ovat säilyneet hahmoiltaan ja ulkoasultaan alkuperäisinä. Rakennuksia ei osoiteta asemakaavalla suojeltaviksi, mikä mahdollistaa myös uudisrakentamisen alueelle.

Suunnittelualue sijoittuu osin Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle, joka on merkitty kaavakartalle. Valtionhotellin aseman ja sen näkyvyyden turvaamiseksi kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä koskien julkisivujen väriä ja muuta toteutusta sekä rakennusoikeuden jakamista erillisiin rakennusmassoihin siten, etteivät rakennukset muodosta yhtenäistä massaa.

6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonympäristöön. Kaava-alue sijaitsee tiiviisti rakennetun Imatrankosken keskustan vieressä eikä sillä ole merkittäviä luontoarvoja.

Kaavan vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen ovat vähäisiä. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella ja uudisrakentamista suunniteltaessa on rakennusluvan yhteydessä esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta.

Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään ovat melko vähäisiä. Uusien rakennusten kohdalla rakentamistyöt edellyttävät maaperän kaivamista ja tasoittamista, mutta vaikutukset kohdistuvat pääasiassa voimassaolevissa kaavoissa rakentamiseen osoitetuille alueille ja jo rakennetuille alueille.

6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavan suurin maisemavaikutus alueella on mahdollisen uudisrakentamisen aiheuttama muutos kaupunkikuvaan. Kaavaratkaisulla säilytetään puistoalueet ja kaavassa on annettu määräyksiä alueiden toteuttamisesta. Kaavaratkaisulla on vaikutuksia alueen kaupunkirakenteen historialliseen kerrostumaan rakennuskannan uudistumisen muodossa.

Yleismääräyksissä on annettu mm. seuraavat määräykset koskien rakentamista ja rakennusten sijoittelua:

Rakennuksissa on käytettävä yhtenäisiä julkisivumateriaaleja ja yhteensopivaa väritystä. Julkisivujen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja niiden tulee muodostaa selkeä ja yhtenäinen pinta sokkelista räystääseen. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja, vain yksittäiset rakennusteknisesti tarpeelliset elementtisaumat sallitaan, mikäli ne eivät sijoitu julkisivusommittelussa keskeisille paikoille.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta.

Parvekkeet tulee toteuttaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä tai yhtenäisenä parvekejulkisivuna tai ilmeeltään keveinä julkisivusta ripustettuina parvekkeina. Pilarein tuettuja ulokeparvekerivejä ei sallita.

Rakennusoikeus tulee jakaa erillisiin rakennusmassoihin siten, etteivät rakennukset muodosta yhtenäistä muurimaista rakennusmassaa. Rakennusten väliin tulee jäädä istutettavia alueen osia.

6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Toteutuessaan asemakaava tukee Imatrankosken alueen kehitystä täydennysrakentamisen osalta. Alueelle ei kaavan myötä tule toimintoja, jotka voisivat aiheuttaa melua, pölyä, tärinää tai muuta ympäristökuormitusta.

Torkkelinkadun alueella rakentaminen säilyy melko pienimittakaavaisena, tiiveintä rakentamista on osoitettu korttelin 175 tonteille 1-3. Alueen ympäristön säilymistä vehreänä ja viihtyisänä tuetaan kaavamääräyksin. Alueelta on hyvät yhteydet Vuoksen ranta-alueille ja niitä ympäröiville ulkoilualueille.

6.6 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteuttaminen lisää alueella asuvien asukkaiden määrää, mikä voi lisätä liikenteestä aiheutuvia häiriöitä. Liikenteen määrää ja autoriippuvuutta voidaan kuitenkin tehokkaasti hillitä keskittämällä täydennysrakentamista kaavamuutoksen tapaan mahdollisimman lähelle palveluita ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

Torkkelinkatu säilyy rauhallisena tonttikatuna, jolla läpiajoliikennettä on vähän. Liittymä Torkkelinkadun päässä olevalle turistibussien pysäköintialueelle siirtyy Viipurintielle, mikä vähentää Torkkelinkadulla olevaa liikennettä.

Alueen pysäköinti perustuu osin pihakansien alla tapahtuvaan pysäköintiin ja osin korttelialueilla maantasopysäköintiin omalla tontilla tai osittain LPA-tonteilla. Autopaikkojen mitoituksessa on käytetty seuraavia vähimmäismääräyksiä:

- asuminen: 1 autopaikka/85 k-m²
- palveluasuminen: 1 autopaikka/200 k-m²
- toimisto- ja liiketilat: 1 autopaikka/75 k-m²

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Jos kaavamutoksesta ei valiteta, muutos saa lainvoiman noin kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä. Kaavamutoksen toteuttaminen voi alkaa heti kun kaava on saanut lainvoiman.

7.2 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seuraavat Imatran kaupunki ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus.

25.5.2021

Imatran kaupunki

Kaija Maunula
kaavoitusarkkitehti

Timo Könönen
kaavoitusinsinööri

FCG Finnish Consulting Group

Julia Virkkala
arkkitehti

Kaavaselostukseen on tehty vähäisiä teknisiä päivityksiä kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 13.9.2021.