

**ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS,****joka koskee 25.1.2022 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa 1112.****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot****IMATRA, kaupunginosa 12, Imatrankoski****Asemakaavamuutos koskee:** Korttelin 21 tontteja 8 ja 18 sekä katualuetta.**Asemakaavamuutoksella muodostuu:** Korttelin 21 tontti 8.Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Kaija Maunula  
Puh. 020 617 4460  
Virastokatu 2, 55100 Imatra  
[kaija.maunula@imatra.fi](mailto:kaija.maunula@imatra.fi)Suunnittelussa mukana: Kaavoitusinsinööri Timo Könönen  
Puh. 020 617 4425  
Virastokatu 2, 55100 Imatra  
[timo.kononen@imatra.fi](mailto:timo.kononen@imatra.fi)

<b>Aloite</b>	2.11.2017
<b>Vireilletulo</b>	17.12.2020
<b>Kaavaluonnos nähtävillä</b>	8.10. – 7.11.2021
<b>Esittelytilaisuus</b>	21.10.2021
<b>Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt</b>	
<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>	
<b>Esittelytilaisuus</b>	
<b>Kaupunginhallitus hyväksynyt</b>	
<b>Kaupunginvaltuusto hyväksynyt</b>	
<b>Lainvoimainen</b>	

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankoskella Koskenpartaan kävelykadun ja Helsingintien kulmauksessa. Alue käsittää kiinteistön 153-12-21-8, jolla sijaitsee liikerakennus. Alueeseen sisältyy myös pieni osa kiinteistöä 153-12-21-18 ja Helsingintien katualueita.

Koskenpartaan kävelykatu on Imatran erikoiskaupan keskittymä, johon kaavamuuotosalue liittyy saumattomasti. Suunnittelualuetta vastapäätä, Helsingintien toisella puolella, sijaitsee Inkerin aukio, Imatrankosken rannoille levittäytyvä laaja Kruununpuisto sekä Imatran Valtionhotelli. Imatrankosken ympäristö on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, Museovirasto). Imatrankoski Kruununpuistoineen on myös valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys ja yksi kansallismaisemistamme. Historiallisia maamerkkejä lähialueella on koskiuoma ja voimalaitos (1923-38) sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas Valtionhotelli (1903).



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

## 1.3 Perustiedot

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle liiketalotontille ja monipuolistaa tontin käyttötarkoituserkintää.

Imatran kaupungin strategisena tavoitteena on lisätä Imatran keskusta-alueen paikallista ja matkailullista vetovoimaa myös asemakaavamuutoksin. Tavoitteena on tarjota kaavalliset valmiudet yhä laadukkaammille ja runsaammille palveluille, jotka on suunnattu niin Imatran asukkaille kuin matkailijoillekin. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös parantaa yrittäjien ja kiinteistönomistajien toimintaedellytyksiä Imatran keskusta-alueella. Tavoitteena on lisäksi laadukkaan asumisen lisääminen ydinkeskustan alueella, kaupunkiympäristön parantaminen sekä saavutettavuuden, pysäköinnin ja käyntiyhteyksien kehittäminen.

Kaavamuutoksen pinta-ala on 2169 m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty Kiinteistö Oy Napinkulman aloitteesta (päivätty 2.11.2017). Kiinteistö Oy Napinkulman kanssa tullaan laatimaan **maankäyttösopimus**, joka tulee olla allekirjoitettuna ennen kaavamuutoksen hyväksymistä kaupunginvaltuustossa.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Perustiedot .....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
2	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaava .....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3	LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2	Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva .....	6
3.1.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....	8
3.1.4	Luonnonympäristö .....	11
3.1.5	Muinaisjäännökset .....	11
3.1.6	Pohjavesi .....	12
3.1.7	Maaperä ja topografia .....	12
3.1.8	Vesistöt ja vesitalous .....	12
3.1.9	Radon .....	12
3.1.10	Yhdyskuntatekninen huolto .....	12
3.1.11	Väestö .....	12
3.1.12	Palvelut ja virkistys .....	12
3.1.13	Työpaikat, elinkeinotoiminta .....	13
3.1.14	Liikenne .....	13
3.1.15	Maanomistus .....	14
3.2	Suunnittelutilanne .....	14
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	14
3.2.2	Maakuntakaava .....	14
3.2.3	Yleiskaava .....	16
3.2.4	Asemakaava .....	17
3.2.5	Rakennusjärjestys .....	18
3.2.6	Pohjakartta .....	18
3.2.7	Rakennuskiellot .....	18

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
**Kaavoitus**

3.2.8	Aluetta koskevat selvitykset.....	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	19
4.3.1	Osalliset .....	19
4.3.2	Vireilletulo .....	19
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	19
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	20
5.1	Kaavan rakenne.....	20
5.1.1	Mitoitus.....	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3	Kaavan vaikutukset .....	21
5.3.1	Havainnekuvat asemakaavamuutoksen mukaisesta ratkaisusta .....	21
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
5.3.3	Rakentamisen määrän ja kerrosluvun lisääminen Imatrankosken keskustan alueella 26	
5.3.4	Vaikutukset elinkeinotoimintaan .....	28
5.3.5	Vaikutukset Imatrankosken liikenteeseen ja pysäköintiin .....	28
5.3.6	Vaikutukset ilmastoon.....	28
5.3.7	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	28
5.3.8	Taloudelliset vaikutukset.....	29
5.3.9	Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset.....	29
6	Kaavamerkinnät ja –määräykset .....	30
6.1	Nimistö.....	31
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	32
7.2	Toteutuksen seuranta.....	32

**1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Poistuva kaava ja kaavamääräykset
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Vuorovaikutusraportti
- Liite 5. Imatrankosken pysäköintiselvitys, 12.12.2018, Ramboll Oy
- Liite 6. Viitteelliset havainnekuvat uudisrakennuksesta, 6.6.2021 ja 17.8.2021,  
Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy
- Liite 7. Imatran pysäköintiohjelma 2021, kh 17.1.2022 § 8

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2018-2019 asemakaavahankkeisiin (Kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2018-2019, kaupunkikehityslautakunta 20.2.2018, § 9 / hanke 1. Helsingintien ja Koskenpartaan kulma).

Suunnittelualueelle on aiemmin laadittu asemakaavamuutos, jonka Imatran kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.9.2019 § 67. Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen 23.6.2020. Kaavaprosessi aloitettiin uudelleen kuuluttamalla asemakaavamuutos uudestaan vireille 17.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 1.) on asetettu nähtäville 18.12.2020. Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli yleisesti nähtävillä 8.10. – 7.11.2021. Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus 21.10.2021.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee korttelin 21 tonttia 8 sekä pieneltä osaltaan tonttia 18 ja Helsingintien katualuetta. Tontilla 8 sijaitsee vuonna 1972 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus, ns. Osuuspankin talo. Liikerakennus on ollut pidemmän aikaa osin tyhjillään eikä sen liiketiloille ole kysyntää rakennuksen huonon kunnon vuoksi. Liikerakennus on tarkoitus purkaa. Maanomistajalla on toiveena lisätä tontin nykyistä rakennusoikeutta ja mahdollistaa tontin monipuolisempi käyttö rakennettavaa uudisrakennusta varten.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti ympäristöön sopivan sekä laadukkaan ratkaisun mahdollistaminen suunnittelualueelle. Ratkaisu lisää Imatrankosken keskustan vetovoimaisuutta ja viihtyvyyttä vahvistaen Imatran elinvoimaisuutta kaupunkistrategian mukaisesti.

Tontti on kaavamuutoksessa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (**AL**). Alueelle sallitaan sijoitettavaksi julkisia palveluja, liike- ja toimistotiloja, hotellitoimintoja ja asumista. Rakennuksen enimmäiskerrosluvuksi on määritelty viisi (**V**), osalla tonttia yksi (**I**) ja kokonaisrakennusoikeudeksi **5500 kem<sup>2</sup>**. Koskenpartaan puolella viidennen kerroksen tulee olla sisäänvedetty. Tontille on osoitettu osin maanalainen pysäköinti (**map**).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuuotosalue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Imatrankosken keskustassa Helsingintien ja Koskenpartaan kävelykadun kulmauksessa. Suunnittelualue käsittää yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön 153-12-21-8, jolla nykyään sijaitsee kaksikerroksinen liikerakennus. Suunnittelualueeseen sisältyy myös pieni osa yksityistä kiinteistöä 153-12-21-18 ja kaupungin omistuksessa olevaa Helsingintien katualuetta. Kävelykatuna toimiva Koskenparras on keskusta-alueen ydin sekä Imatran erikoiskaupan keskittymä, johon suunnittelualue liittyy saumattomasti.

Suunnittelualueella kaakkoispuolella, Helsingintien vastakkaisella puolella, sijaitsee Inkerinaukio, Valtionhotelli sekä valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys ja rakennettu kulttuuriympäristö, Imatrankoski ja sitä ympäröivä Kruununpuisto. Suunnittelualueen läheisyydessä olevia historiallisia maamerkkejä ovat koskiuoma voimalaitoksineen, rakennettu vuosina 1923-38, sekä vuonna 1903 rakennettu kulttuurihistoriallisesti arvokas Valtionhotelli.

##### 3.1.2 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualueella oleva liikerakennus, ns. Osuuspankin talo, on vuodelta 1972 ja edustaa aikakautensa vaatimattomampaa liikerakentamista. Rakennus liittyy tiiviisti rakennettuun kaupunkiympäristöön. Toimintojensa puolesta Imatrankosken keskusta-alue on keskeinen kaupunkimainen kaupan ja palveluiden ydin, jota läheiset, merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön arvot määrittelevät. Keskusta-alue on siten hyvin monimerkityksinen.

Napinkulma sijainti kaupunkimaisesti rakennetun alueen reunalla, kävelykatu Koskenpartaan sekä Helsingintien ja Tainionkosken risteyksessä on kaupunkikuvallisesti näkyvä.



**Kuva 1.** Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla ja merkitsee Koskenpartaan kävelykadun alkupään. (Kuva: Imatran kaupunki)

Suunnittelualueen miljöönä on kaupunkirakenteeltaan ajallisesti kerroksellinen ja käsittää eri-ikäisiä ja ilmeeltään moninaisia rakennuksia. Lähialueen rakennukset, jotka sijoittuvat Helsingintien, Tainionkoskentien ja Koskenpartaan varrelle, edustavat pääosin 1950-1960-luvun arkkitehtuuria. Osa rakennuksista on peräisin 1920-,1930-,1980- ja 2000-luvulta.

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Julkisivuille on tyypillistä vaaleiden sävyjen ja punatiilen käyttö sekä vaakasuuntaiset ikkunanauhat. Kattomuotoina on käytetty tasakattoa, harja- tai aumakattoa, joiden värit on pääasiassa tiilenpunaista tai tummanharmaata. Suunnittelun alueen lähiympäristön rakennuksista valtaosa on enintään nelikerroksisia. Poikkeuksena on kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevaan kortteliin toteutettu osin 7-kerroksinen rakennus. Myös Valtionhotelli erottuu muusta matalasta rakennetusta kaupunkiympäristöstä erillisenä, linnamaisena rakennuksena Helsingintien vastakkaisella puolella.



**Kuva 2.** Katunäkymä Helsingintien jatkeena olevalle Tainionkoskentielle kävelykadun risteyksestä. Rakennuksia yhdistää vaaleat sävyt sekä vaakasuuntaiset ikkunanauhat. (Kuva: Imatran kaupunki)



**Kuva 3.** Näkymä Valtionhotellin pohjoispuolelta Inkerinaukiota kohti. Helsingintietä rajaavat rakennukset määrittelevät torialueen pohjoisen reunan. (Kuva: Imatran kaupunki)



**Kuva 4.** Näkymä Neppari-aukiolta suunnittelualueen länsipuolelta. Aukion länsilaitaa reunustaa osin 7-kerroksinen asuinrakennus. (Kuva: Imatran kaupunki)

### 3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

#### Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Imatrankoski, joka 1700- ja 1800-luvuilla kehittyi merkittäväksi luontonähtävyydeksi ja kansainväliseksi matkailukohteeksi. Imatrankosken rakennettu kulttuuriympäristö on valtakunnallisesti merkittävä (RKY) ja itse Imatrankoski on valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys ja muodostaa Kruununpuistoinen yhden kansallismaisemistamme.

#### Imatrankosken kulttuuriympäristö

Imatrankoski oli aikoinaan Suomen huomattavin luontonähtävyys, jonne matkattiin ensimmäisen kerran 1700-luvun lopulla. 1800-luvun lopulla nähtyys veti puoleensa jo runsaasti matkailijoita, jonka myötä Imatrankosken ympärille varhain muodostunut matkailu yhdessä Vuoksen varrelle keskittyneen teollisuuden ja asema-alueiden kanssa on jättänyt jälkensä Imatrankosken kulttuurimaisemaan.

Vuonna 1842 kosken ranta-alue muodostettiin Kruununpuistoksi, joka on Suomen vanhin luonnonpuisto. Vuosisadan lopulla Kruununpuistoon 1846 valmistunut majatalo joutui väistymään paikaltaan nykyisen Valtionhotellin alueella sijainneiden kahden hotellin rakentamista varten, jotka lopulta paloivat 1800-1900-lukujen vaihteessa. Alueella on säilynyt Usko Nyströmin suunnittelema Imatran Valtionhotellin kansallisromanttinen kivilinna vuodelta 1903.

Imatrankosken reuna-alueita on hoidettu puistomaiseen suuntaan jo varhain. Törmiä myötäilevän Kruununpuiston alueella on käytäviä ja levähdyspaikkoja maiseman katselemista varten. Koski kahlittiin 1920-luvulla johtamalla uoman vesi voimalaitoksen kanavaan. Imatrankosken punatiilinen vesivoimalaitos kytkinasemineen otettiin käyttöön vuonna 1928 ja se on yhä Suomen suurin vesivoimalaitos. Voimalaitos sekä siihen kuuluva harmaalla graniitilla verhottu säännöstelypato ovat vaikuttava kokonaisuus koskiuoman vieressä. Voimalan silta edustaa samaa klassista tyyliä kuin itse voimalakin. Imatrankosken valjastamista energiantuotantoon suunniteltiin pitkään ja voimalan rakentamiseen johtaneet suunnitelmat



## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

käynnistyivät vuonna 1921. Ensimmäinen rakennusvaihe toteutettiin vuosina 1922 – 1929 arkkitehtuurikilpailun voittaneiden arkkitehtien Oiva ja Kauno S. Kallion suunnitelmien pohjalta.



**Kuva 5.** Suunnittelualue on kaupunkirakenteessa keskeisellä paikalla ja antaa ensivaikutelman keskusta-alueesta Imatrankoskentieltä saavuttaessa. (Kuva: Imatran kaupunki)



**Kuva 6.** Näkymä Koskenpartaalta Koskenpuistoa kohti. Katua rajaavat rakennukset ovat pääasiassa 4-kerroksisia. (Kuva: Imatran kaupunki)

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
**Kaavoitus**


**Kartta 2.** Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Kaavamuutosalue on merkitty karttaan punaisella ympyrällä. (Lähde: Museovirasto)



**Kuva 7.** Suunnittelualue ja Valtionhotelli hahmottuvat parhaiten samassa näkymässä Tainionkoskentieltä risteysaluetta lähestyttäessä. Valtionhotelli jää kesäaikaan suurilta osin puuston taakse piiloon. (Kuva: Imatran kaupunki)

### Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen ulkopuolelle, Koskenpartaan itäpäähän, muodostui 1900-luvun alussa Imatran taajama-alueen keskusta. Alueella sijaitsevia rakennuksia ovat kertausklassismia edustava entinen Kansallispankin talo (1937, Kauno S. Kallio) suunnittelualuetta vastapäätä Koskenpartaan kävelykadun alkupäässä, osuusliike Imatran tavaratalo-, varasto-, hotelli- ja

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
Kaavoitus

konttorikompleksi, ns. Väärätalo, (1940, Pauli Salomaa) ja entinen Jääsken osuuskauppa (vanhin osa 1930-luvulta) syvempänä kävelykadun varrella.



**Kuva 8.** Imatrankosken keskustaa. Napinkulman nykyinen matala, kävelykadulle työntyvä rakennus kuvassa keskellä, Kansallispankin talo sitä vastapäätä kävelykadun toisella puolella. (Valokuva: Imatran kaupunki)



**Kuva 9.** Imatrankosken keskustaa. Vasemmalla valtionhotelli, oikealla nykyinen matala Napinkulman liikerakennus. (Valokuva: Imatran kaupunki)

### 3.1.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kaupunkiympäristöä. Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

### 3.1.5 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueen rajojen ulkopuolella etelässä sijaitsee kiinteäksi muinaisjäännökseksi luokiteltu Imatrankoski (tunnus 1000015112). Kohde on historialliselta ajalta ja alueella on useita arkeologisia kohteita. Näitä ovat kalliohakkaukset, polkujen kivipengerrykset, matkailurakenteiden jäänteet.

### 3.1.6 Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

### 3.1.7 Maaperä ja topografia

Suunnittelualue sijoittuu hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien alueelle, jossa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakenteiset moreenin ohelle on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-lieju ja turvekerroksia.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita.

Suunnittelualue sijaitsee noin 70 metriä meren pinnasta ja maasto on tasaista.

### 3.1.8 Vesistöt ja vesitalous

Alueen itäpuolella sijaitsevan Vuoksen pinta on noin 67,5 metriä merenpinnasta ennen patoja ja niiden alapuolella noin 43 metriä meren pinnasta.

Tulvakartoituksen mukaan Imatrankosken rannalla ei asemakaavan muutosalueen kohdalla ole tulvavaara-alueita.

### 3.1.9 Radon

Kaavamuuotosalue kuuluu erittäin korkean radontason alueelle, jossa mittaustuloksista 10-49 % ylittää 400 Bg/m<sup>3</sup>. Radonriskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

### 3.1.10 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

### 3.1.11 Väestö

Itse suunnittelualueella ole vakituisia asukkaita. Alueella sijaitsevassa rakennuksessa on ainoastaan liiketiloja. Suunnittelualue sijoittuu keskeiseen osaa Imatrankosken keskustaa, jossa asuu n. 16 % Imatran asukkaista.

Imatran väkiluku oli elokuun lopussa vuonna 2021 oli 25 806 asukasta.

### 3.1.12 Palvelut ja virkistys

Koskenpartaan kävelykadun ympäristö on Imatran erikoiskaupan keskittymää. Kadun varrella sijaitsee muun muassa ravintoloita, hotelleja, liike- ja yritystoimintaa sekä päivittäistavarakauppoja. Imatrankosken tori, Inkerinaukio, sijaitsee Helsinginkadun vastakkaisella puolella suunnittelualueeseen nähden. Imatrankosken muita palveluja ja nähtävyyksiä ovat liikunta- ja kulttuuripalvelut, kirkolliset ja sosiaaliset palvelut, museo sekä Imatrankoski.

Imatrankoskelle sijoittuu lisäksi kaksi päiväkotia (Imatrankosken ja Mikonpuiston päiväkodit). Noin kilometrin etäisyydellä keskustasta Imatrankosken/Vuoksen vastakkaisella puolella sijaitsee Kosken koulutuskeskus, jossa on luokat 1-9. Kosken koulutuskeskus on yksi Imatran kolmesta koulukeskuksesta. Mansikkalan koulukeskus sijaitsee n. 1,7 kilometrin päässä Tainonkoskentien varressa.

### 3.1.13 Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suurin työllistäjä Imatralla on teollisuus. Muita merkittäviä työllistäjiä ovat tukku- ja vähittäiskauppa sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

### 3.1.14 Liikenne

Asemakaavan muutos sijaitsee Imatrankoskella kävelykatuna toimivan Koskenpartaan kaakkoispäässä Imatrankoskentien ja Helsingintien valo-ohjatussa risteyksessä.

Helsingintie on osa yhdystietä 3952 ja Imatrankosken pääkatu, joka liittyy alueen valtatie 6:een n. 4 km päässä suunnittelualueelta. Napinkulman kohdalla Helsingintie on 2+2-kaistainen katu, jota reunustaa jalkakäytävät molemmin puolin. Napinkulman puolella jalkakäytävän ja Helsingintien väliin jää pysäköintipaikkoja.

Helsingintien liikennemääriä on selvitetty Rambollin toteuttaman Emme -liikennemallin avulla. Helsingintien keksimääräinen arkivuorokausiliikenne on noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikenne-ennuste raportti 02/2015, Ramboll Finland Oy). Määrän on arvioitu kasvavan noin 15 % vuoteen 2035 mennessä.

Korttelin 21, jossa sijaitsee ns. Buttenhoffin talo, sisäpihan tonttiliikenne yhdistyy Helsingintiehen Napinkulman lounaiskulmalla sijaitsevan tonttiliittymän kautta. Sisäpihalta ei ole läpikulkuyhteyksiä vaan liittymä on ainoa reitti pihalle kulkumuodosta riippumatta.

#### Pysäköinti

Alueelta on laadittu pysäköintiselvitys (Ramboll Finland Oy, 12.12.2018) Imatrankosken keskusta-alueen pysäköintipaikkojen määrästä ja täyttöasteesta. Selvityksen mukaan keskusta-alueen pysäköintipaikkojen määrä on riittävä palvelemaan kaupallista toimintaa ja asumista Imatrankoskella. Paikkojen määrä on riittävä myös ruuhkahuippujen aikana.

Imatran pysäköintiohjelma 2021 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.1.2021 (§ 8). Pysäköintiohjelman laatiminen on toteutettu tukemaan asemakaavoitusta ja liikennesuunnittelua. Pysäköintiohjelmassa esitetään alueittain vyöhykkeiset normit, joiden periaatteet ovat yhtenäiset, tasapuoliset ja ymmärrettävissä sijainnista riippumatta. Ohjelma on kaavaselostuksen liitteenä 7.

Kaavamuuotosalue kuuluu pysäköintiohjelman Imatrankosken palvelupainotteiseen ydinkeskustan vyöhykkeeseen, jolle ohjelma antaa seuraavan pysäköintinormiston:

<b>Asuminen</b>	<b>ap / k-m<sup>2</sup></b>
Kerrostalo	1 / 110
Rivitalo	1 / as
Erillispientalo	1 / as
Opiskelija-asuminen	1 / 300
Palveluasuminen	1 / 300
Kaupungin oma vuokratuotanto	1 / 120
<b>Toimistot</b>	<b>ap / k-m<sup>2</sup></b>
	1 / 90
<b>Liiketilat</b>	<b>ap / k-m<sup>2</sup></b>
≤ 2 000 k-m <sup>2</sup>	1 / 100
≥ 2 000 k-m <sup>2</sup>	1 / 80

#### Pyöräily

Helsingintien kaakkoispuolella Inkerinaukion laidalla kulkee merkittävä pyörätieyhteys. Aukion laidalla on myös pyöräpysäköintipaikkoja. Pyöräliikennettä kulkee myös Koskenpartaan kävelykatua sekä Helsingintien ja korttelin välistä jalkakäytävää pitkin.

### Paikallisliikenne

Kaikki Imatran paikallisliikenteen linjat kulkevat Helsingintietä Napinkulman korttelin kohdalta. Lähimmät pysäkit sijaitsevat tällä hetkellä Olavinkadulla ja Tainionkoskentien alussa. Alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet Mansikkalaan, Keskusliikenneasemalle sekä Vuoksenniskan kaupunginosakeskukseen.

#### 3.1.15 Maanomistus

Kaavamuuotosalueen eli kortteli 21 tontin 8 ja tontin 18 omistavat yksityinen (kiinteistöt 153-12-21-8 ja 153-12-21-18). Helsingintien katualue on Imatran kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 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. Tavoitteista korostuu Napinkulman asemakaavamuutostyössä mm.:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestönkehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

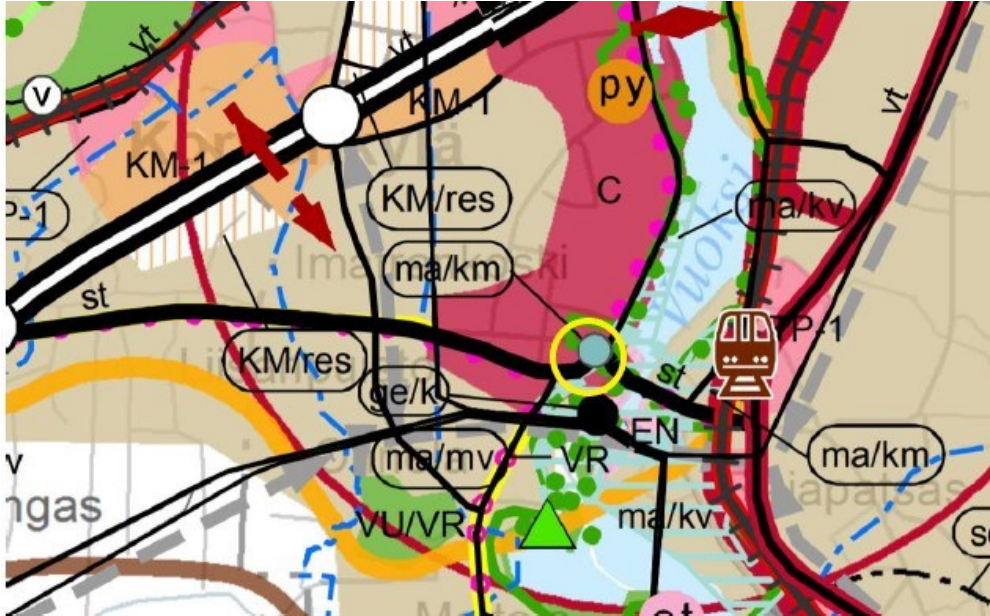
### 3.2.2 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 21.12.2011. Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on valmistelussa, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.6. – 2.7.2021.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 19.10.2015. Kaavan tavoitteena on ollut kaupan sijoittumisen ohjaaminen, keskustojen kehittäminen, Etelä-Karjalan elinkeinoelämän ja kilpailukyvyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen palvelemaan koko maakuntaa sekä kasvavaa matkailijavirtaa. Etelä-Karjalan 2. maakuntakaava on valmisteluvaiheessa.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 13.12.2021 (§ 39) Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 24.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Maakuntakaavan 2040 on aloitusvaiheessa, maakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.6. – 2.7.2021.



**Kartta 3.** Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Asemakaavan muutosalue on osoitettu kuvassa keltaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan liitto)

Suunnittelualue on osoitettu Etelä-Karjalan maakuntakaavaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisen kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Merkinnä osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutuksiltaan niihin verrattavia kaupallisia palveluita. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet.

Taajamatoimintojen aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan 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. Lappeenrannan keskustan kehittämisen vt 6:n eteläpuolella tulee suunnitella siten, ettei palvelujen saatavuus merkittävästi heikenny nykyisellä pohjoispuoleisella keskusta-alueella.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.”

Muut asemakaavan muutosaluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

Kasvukeskusalueen laatukäytävä (Ik) Ik

Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

”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.”

Kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealue **(kk)**

kk

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.

Aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot 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.”

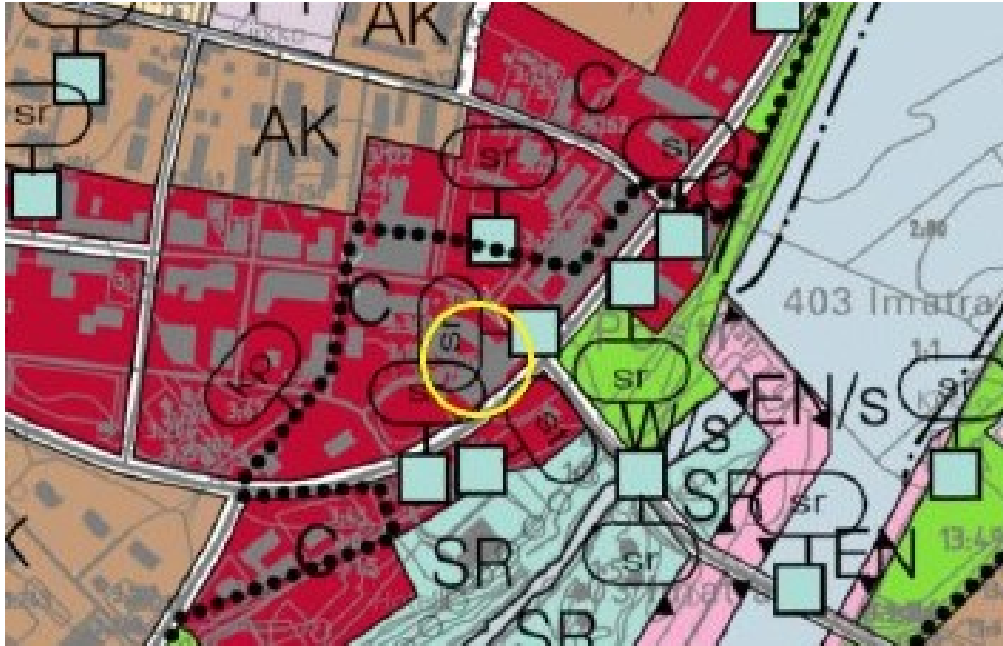
### 3.2.3 Yleiskaava

Imatran yleiskaava "Kestävä Imatra 2020" on hyväksytty kaupungin valtuustossa 19.4.2004. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavaan keskustatoimintojen alueeksi (C).

Merkinnällä osoitetaan keskusta-alueet silloin, kun ei ole tarkoituksenmukaista esittää niiden sisäistä jäsentelyä eri käyttötarkoituksiin. Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto.

Imatran uusi yleiskaava 2040 on parhaillaan laadittavana ja se on luonnosvaiheessa. Tulevassa yleiskaavassa asemakaavan muutosalueen aluevaraus tai käyttötarkoitusmerkintä ei tule muuttumaan.

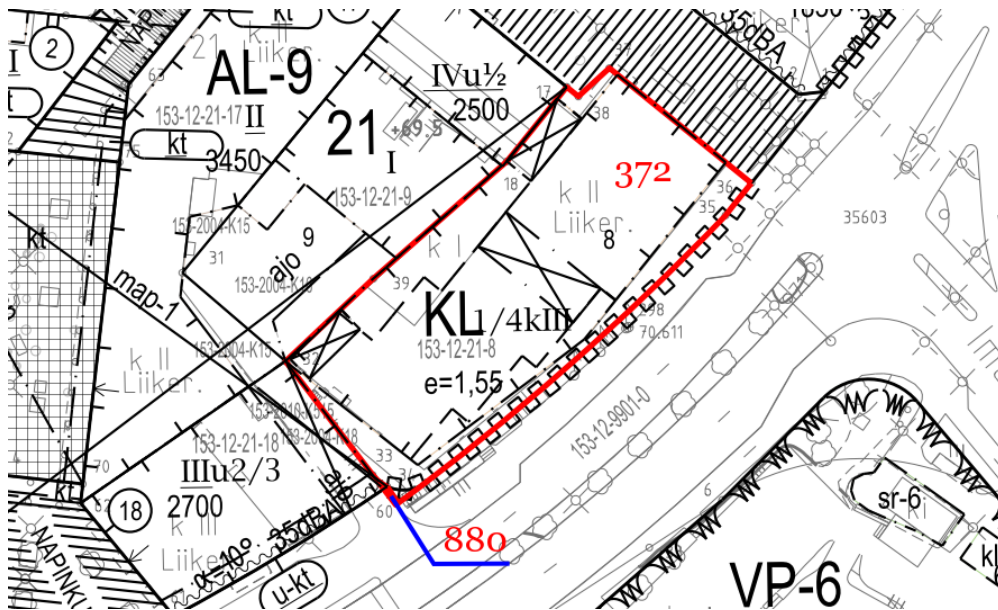




**Kartta 4.** Ote Kestävä Imatra 2020 –osayleiskaavasta. Asemakaavan muutosalue on osoitettu kuvassa keltaisella ympyrällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 8.7.1971 hyväksytty asemakaava 372. Siinä alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi KL, jolla rakennusoikeus on osoitettu tontitehokkuuslukuna  $e=1,55$ . Suurin sallittu kerrosluku on  $\frac{1}{4}$  k III. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 3350 k-m<sup>2</sup>. Ulkoisten rakennusrajojen (pistekatkoviiva pikkuviivoin) sisällä rakennukselle on annettu ohjeelliset rakennusalan rajat (katkoviiva), keskelle on osoitettu rakennuksen läpi kulkeva kulkuaukko (rasti ja pistekatkoviiva).



**Kartta 5.** Ote voimassa olevasta asemakaavasta. (Lähde: Imatran kaupunki)

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.6 Pohjakartta

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

### 3.2.7 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosalue ei ole rakennuskiellossa.

### 3.2.8 Aluetta koskevat selvitykset

Kaavamuuostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä.

Kaavamuuotosalueelta ja ympäristöstä on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Napinkulman asemakaavan muutos, Imatra, rakennettavuusselvitys; Destia Oy 25.10.2018
- Napinkulman AK-muutos, kaupunkikuva-analyysi; Tengbom Oy, 28.6.2018 (hyödynnetään soveltuvin osin, kaupunkikuva-analyysi perustuu Itä-Suomen hallinto-oikeuden 23.6.2020 kumoamaan aiemman kaavaratkaisun konseptisuunnitelmiin)
- Napinkulman asemakaavan muutos, Imatra, meluselvitys; Destia Oy 27.9.2018
- Imatrankoski, kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma v. 2020; Ramboll Finland Oy
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009; Museovirasto
- Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvitys, Osa 2 (2008); Etelä-Karjalan liitto
- Imatran valtionhotellin ympäristö, kaupunginosa 12 Imatrankoski, historiallisten kehitysvaiheiden selvitys; Imatran kaupunki, tekninen toimi, kaavoitus ja yleissuunnittelu, 9.9.2003
- Liikenne-ennuste raportti 02/2015, Ramboll Finland Oy
- Imatrankosken pysäköintiselvitys, Ramboll Finland Oy, 12.12.2018
- Imatran pysäköintiohjelma 2021, kh 17.1.2022 § 8

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella sijaitseva kaksikerroksinen liikerakennus on osin tyhjillään, eivätkä sen liiketilat herätä enää kiinnostusta. Napinkulman tilojen peruskorjaaminen pitkäaikaista käyttöä ajatellen on osoittautunut taloudellisesti epärealistiseksi. Peruskorjausta ei myöskään puolla kaupunkikuvallinen näkökulma.

Asemakaavan muutos kuuluu vuoden 2018 asemakaavahankkeisiin (kaavoituskatsaus ja – ohjelma 2018, kaupunkikehityslautakunta 20.2.2018, §9 / hanke 1. Helsingintien ja Koskenpartaan kulma).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Imatrankosken keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin lisärakennusmahdollisuuksia sekä tarkistaa tonttia koskevat käyttötarkoitusermerkinnät. Maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa tontille monipuolisempi käyttötarkoitus ja kasvattaa rakennusoikeutta.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Imatran kaupunginhallitus antoi hyväksyntänsä Imatran YH-Rakennuttaja Oy:n (nyk. Mitra Imatran Rakennuttaja Oy) ja Imatran Seudun Yritystilat Oy:n osallistumisesta konserniohjauspyynnössä kuvattuun Imatrankosken yhteistyö- ja kehittämishankkeeseen (KH § 191, 24.8.2015), joihin myös Napinkulman uudishanke sisältyi.

Asemakaavamuutosta ryhdyttiin valmistelemaan Kiinteistö Oy Napinkulman kaavamuutoshakemuksen (2.11.2017) pohjalta ja se kuulutettiin vireille 4.3.2018. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen kokouksessaan 16.9.2019 (§ 67). Valtuuston hyväksymispäätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen 23.6.2020 perusteenaan seuraavaa:

- Kaavamuutos ei ohjaa kaavan sallimaa rakentamista MRL 50 §:ssä tarkoitetulla, kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön olosuhteiden edellyttämällä tavalla.
- Kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ei ole arvioitu MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla riittävästi kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvien merkittävien vaikutusten osalta.
- Kaavamuutosta laadittaessa olisi tullut maanomistajien tasapuolinen huomioon ottaen selvittää vastaavan rakentamisen määrän ja kerrosluvun lisäämisen mahdollisuudet ja vaikutukset alueella.
- Asemakaavamuutoksen toteuttaminen saattaa ennalta arvioiden heikentää kaavamuutosalueen lähialueiden kaupunkikuvaa sekä maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten vastaisesti.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 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 §).

Osalliset on lueteltu tarkemmin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu uudestaan vireille 17.12.2020. Kuulutus on julkaistu sanomalehti Uutisvuoksessa ja Imatran kaupungin www-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 1.) on asetettu nähtäville 18.12.2020.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitusprosessissa edetään siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivuilla koko valmistelun ajan (hakusana 1112).

Vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä 4.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos muodostuu korttelin 21 tontista 8 sekä pienestä osista korttelin 21 tonttia 18 ja Helsingintien katualuetta. Asemakaavalla on määritelty alueen käyttötarkoitus, rakentamisen määrä sekä enimmäiskerroskorkeus.

Tontti on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (**AL**). Korttelialueelle sallitaan sijoitettavaksi julkisia palveluja, liike- ja toimistotiloja, hotellitoimintoja ja asumista. Asuntoja ei saa sijoittaa Koskenpartaan ja Helsingintien puoleiseen katutasoon tai maantasokerroksiin. Rakennuksen enimmäiskerrosluvaksi on määritelty viisi (**V**), Koskenpartaan puoleisella osalla neljä (**IV**). Buttenhoffin taloa ja uudisrakennusta yhdistävän 8 metriä leveän osan kerrosluku on yksi (**I**). Kokonaisrakennusoikeus on **5 500 kem<sup>2</sup>**. Tontille on osoitettu maanalainen pysäköinti (**map**).

Koskenpartaan puolella rakennuksen ensimmäisen kerroksen tulee olla samassa linjassa Koskenpartaan varressa luoteessa Napinkulma kaavamuutosalueeseen rajautuvan Buttenhoffin talon kanssa (kiinteistö 153-12-21-9). Kaavamuutoksessa on osoitettu ulokkeen rakennusalat 2-4-kerroksiin sekä Koskenpartaan että Helsingintien puolella (**u-3**). Helsingintien puolella uloke on ohjeellinen. Viidennen kerroksen tulee olla Koskenpartaan puolella sisäänvedetty.

Vanhaan arvokkaaseen Kansallispankin kiinteistöön uudisrakennuksen 2 - 4 kerroksen seinästä etäisyys on 20 metriä. Ensimmäisen kerroksen etäisyys Kansallispankin taloon on 22 metriä.

Osa kaavamuutosalueesta Koskenpartaan puolella on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) eli samaan käyttötarkoitukseen, kuin Koskenpartaan kävelykadun muut osat on ajantasa-asemakaavassa osoitettu.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 2169 m<sup>2</sup>, josta AL-korttelialuetta on 2027 m<sup>2</sup> ja kävelykatua (pp/h) 142 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeudeksi kaavassa osoitetaan 5 500 k-m<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu e=2,71 Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus lisääntyy noin 2 149 k-m<sup>2</sup>.

Asuintiloja on autopaikkoja varattava 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> ja liike-, toimisto-, majoitus- ja ravintolatiloja varten 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup> Imatran pysäköintiohjelman 2021 (kh 17.1.2022 § 8) mukaisesti. Kaava-alueen autopaikoista saa 7 autopaikkaa sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Tontille sijoitettu kiinteistön käytössä oleva yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää viidellä autopaikalla. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25 % asuinkerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä. Tontille on rakennuslupahakemuksessa esitettävä yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikkojen käyttökelpoinen sijainti.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuva ja laadukas rakentaminen, joka toteutuessaan ei vaaranna merkittäviä lähialueen maisemallisia ja

kulttuurillisia arvoja. Asemakaavassa on tarkoitusta vastaavin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty pitämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia vähäisinä sekä turvaamaan terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostumista.

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

- Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota muodostuvaan kaupunkikuvaan sekä rakennuksen sopeutumiseen valtakunnallisesti merkittävään Imatrankosken rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).
- Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista.
- Julkisivujen värityksen tulee olla vaalea. Julkisivujen umpiosissa tulee käyttää rapattua pintaa tai kiviainesta.
- Helsingintien puoleinen rakennusmassan osa tulee rytmittää julkisivun porrastuksin. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja, vain yksittäiset rakennusteknisesti tarpeelliset elementtisaumat sallitaan, mikäli ne eivät sijoitu julkisivusommittelussa keskeisille paikoille.
- Koskenpartaan puoleisen rakennuksen osan viides kerros tulee olla sisäänvedetty.
- Sisäänkäyntikatoksen saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja.
- Ilmanvaihtokoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle.
- Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon tai maantasokerroksiin.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §:

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

#### 5.3.1 Havainnekuvat asemakaavamuutoksen mukaisesta ratkaisusta

Asemakaavamuutoksen mukaisesta ratkaisusta on laadittu havainnekuvat (Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala, 16.6.2021 ja 17.8.2021). Havainnekuvien mukainen esitys ei ole lopullinen ratkaisu uudisrakennuksesta. Havainnekuvat antavat käsityksen, minkälainen uudisrakennus on kaavamuutoksen merkintöjen ja määräysten mukaan mahdollista toteuttaa ja minkälaisia vaikutuksia uudisrakentamisella on kaupunkikuvaan.

#### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti hyvin keskeisellä paikalla Helsingintien, Imatrankoskentien ja Koskenpartaan risteyksessä. Korttelin kulmassa sijaitseva tontti merkitsee Koskenpartaan kävelykadun alkamispistettä sekä määrittää alueen ensivaikutelmaa Imatrankosken sillalta keskustaan saavuttaessa. Sijainti kaupunkitilassa rakennetun alueen reunalla on näkyvä.

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Tontilla sijaitseva nykyinen kaksikerroksinen liikerakennus on muuhun rakennettuun ympäristöön nähden matala ja ilmeeltään uudistusta kaipaava. Lisäksi vanha liikerakennus työntyy kävelykadulle peittäen viereisen Buttenhoffin talon osittain näkyvistä Imatrankoskentieltä ja Koskenpuistosta katsottuna. Imatrankosken keskusta-alueella valtaosa rakennuksista on noin nelikerroksisia tai sitä matalampia. Lähikorttelissa, Einontielle, on vuonna 2018 valmistunut osin seitsenkerroksinen rakennus.

Asemakaavan toteutumisella on vaikutusta alueen kaupunkikuvaan. Asemakaava mahdollistaa tontin rakennusoikeuden sekä kerrosluvun kasvun. Nykyisen muita matalamman kaksikerroksisen rakennuksen tilalle tulee enintään viisikerroksinen rakennus. Koskenpartaan puolella viides kerros tulee olla sisäänvedetty, jolloin rakennus hahmottuu kävelykadulle saman korkuisena kuin Buttenhoffin nelikerroksinen rakennus ja rakennuksen kaupunkikuvalliset vaikutukset lieventyvät. Uudisrakennus merkitsee Koskenpartaan alkupään nykyistä kaksikerroksista rakennusta tasapainoisemmin ja selkeämmin sekä korostaa yhdessä Kansallispankin talon kanssa sijainnin kaupunkikuvallisesti tärkeää kohtaa Imatrankosken sillalle päin.

Alueella, jonka kaupunkikuvaan asemakaavamuutoksella on vaikutus, on eri-ikäisiä ja ilmeeltään vaihtelevia kortteleita. Imatrankosken sisääntuloympäristön kannalta merkittävän väylän päätteenä on kävelykatu Koskenparras, joka on keskustan sydän. Koskenpartaalle sijoittuu muun muassa esiintymislava sekä kesäterassit. Kävelykadun kaakkoispäädystä avautuu näkymä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, mikä korostaa paikan arkkitehtonisen ja mittakaavallisen ratkaisun tärkeyttä. Toteutuessaan asemakaavan mukaisesti uudisrakennus avaa Koskenpartaalta nykyistä rakennusta ja rakennusala laajemmän näkymän Koskenpuistoon ja Valtionhotellille.

Asemakaavamuutoksen myötä kävelykadun alkuun muodostuu entisen Kansallispankintalon kanssa nykyistä näkyvämpi ja selkeästi rajatumpi sisäänkäynti. Entinen Kansallispankin talo aumattuine säterikattoineen on kävelykadun pään merkkirakennus ja kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen funkkisrakennuskokonaisuuteen. Kauno S. Kallion Kansallispankille suunnittelema 3-kerroksinen liikerakennus vuodelta 1937 on Koskenpartaan alussa Tainionkoskentien risteystä miljööllisesti määräävä monumentti. Se toistaa Imatrankosken erityispiirteitä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina pidettyjä ominaisuuksia, kuten 30-luvun symmetrisiä, harmonisia ja vaaleaksi rapattuja julkisivuja. Suunnittelualueelle toteutuvan rakennuksen muotokielellä on vaikutusta muodostuvaan katunäkymään, kaupunkikuvaan erityisesti risteysalueen kohdalla sekä kulttuuriympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin. Uudisrakennus on mahdollista sovittaa rakennettuun ympäristöön sekä lisätä vuoropuhelua viereisten monumenttirakennusten kanssa muun muassa seinien ja katon muodoilla ja viisteillä, aukotuksella, 2-4 kerroksen ulokkeilla sekä julkisivujen materiaali- ja värivalinnoilla. Asemakaavamuutoksen mahdollistamat ensimmäisen kerroksen arkadikäytävät sitovat uudisrakennuksen luontevasti olevaan rakennuskantaan. Ensimmäisen kerroksen liiketilat jatkavat naapurikiinteistön, ns. Buttenhoffin talon liiketiloja niiden linjassa. Uloke toistuu myös naapurikiinteistössä.

Uudistettava kortteli muodostaa kaupunkitilallisen rajan myös Inkerinaukion laidalla. Aukion luoteissivun myötäisellä ja pituisella uudisrakennuksella on positiivinen vaikutus aukion kaupunkikuvaan ja tilallisuuteen.

Laadukkaalla ja ympäristön ominaispiirteet huomioon ottavalla suunnittelulla ja toteutuksella on mahdollista sopeuttaa rakennus ympäristöönsä ja muodostaa tasapainoinen alku kävelykadulle.

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
 Kaavoitus


**Kuvat 10 ja 11.** Nykytila ja uudisrakennushahmotelma Koskenpuistosta päin katsottuna. (Lähde: Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala)

### Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä Helsingintien vastakkaisella puolella sijaitsee Imatran Valtionhotelli, Kruununpuisto sekä Imatrankoski, joka on valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys ja rakennettu kulttuuriympäristö. Vuonna 1903 rakennettu Valtionhotelli on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus ja Imatrankosken alueen leimallinen maamerkki. Helsingintien varrella sijaitsevat Piponiuksen talo sekä Lähtentalo on osoitettu voimassa olevassa Imatran yleiskaavassa suojelumerkinnällä.

Asemakaavamuutoksella on vaikutusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen. Imatran maamerkinä toimiva monumentaalinen Valtionhotelli sijaitsee 100-150 metrin päässä suunnittelualueesta. Piponiuksen talo ja Lähteen talo sijaitsevat Valtionhotellin ja Helsingintien välissä. Asemakaavan muutoksella toteutettava rakennus sekä Valtionhotelli, Piponiuksen talo ja Lähteen talo hahmottuvat samassa näkymässä Tainionkoskentietä pitkin saavuttaessa

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
 Kaavoitus

hieman ennen risteysaluetta. Nykytilanteessa Helsingintien ja Tainionkoskientien tiivis rakentaminen muodostaa yhtenäisen katulinjan kaupunkikuvaan, jolloin Valtionhotelli erottuu selkeästi omalla kokonaisuutenaan vihreästä puistoympäristöstä tien vastakkaisella puolella.

Yhtenäinen tiivis katulinja pysytään säilyttämään uudisrakentamisen yhteydessä. Asemakaavan muutoksella näkymää kävelykadulta kansallismaisemaan saadaan merkittävästi avarrettua. Nykytilanteessa Napinkulman rakennus työntyy kävelykadun suuntaan muusta katulinjasta ulos noin 6 metrin matkalta. Kaavan toteutuessa uusi rakennus on rakennettava samaan linjaan viereisen ns. Buttenhoffin talon kanssa ja näkymä Koskenpuistoon ja Valtionhotellille avartuu.



**Kuvat 12 ja 13.** Nykytila ja uudisrakennushahmotelma valtionhotellille päin. (Lähde: Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy)



## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

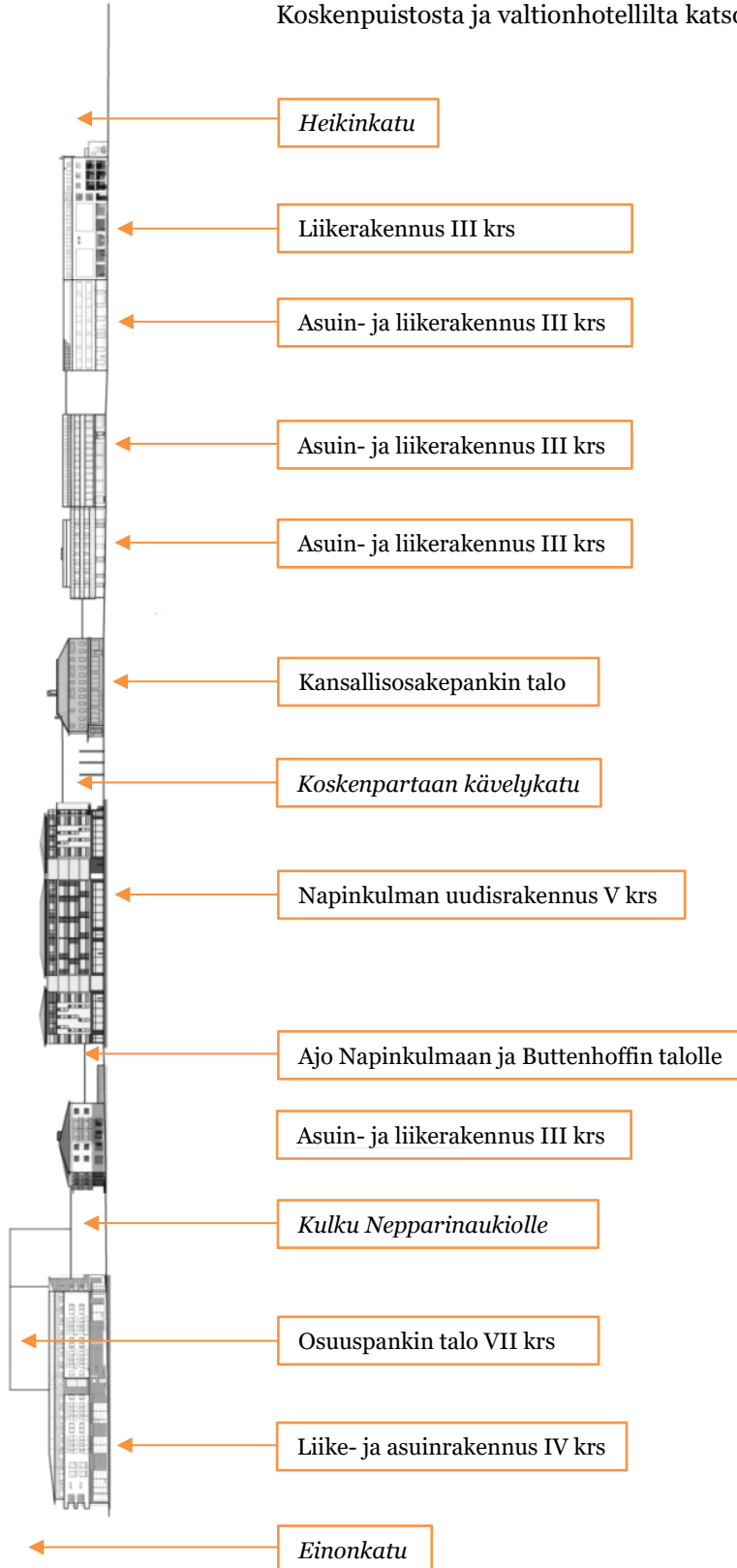
Koskenparras-kävelykatu valmistui vuonna 1995. Kävelykatu ja Imatrankosken ylittävä silta luovat liikenteen kannalta jatkumon kulttuurimaisemasta kaupunkirakenteen sisään. Näkymä kävelykadun suulta kohti kansallismaisemaa ja Valtionhotellia on merkittävä arvo kyseiselle kaupan ja palvelujen keskukselle. Yhdessä Kansallispankin rakennuksen ja kävelykadun pylväikön kanssa uudisrakennus tulee korostamaan kävelytien alku/päätepisteenä katunäkymää Koskenpartaan muiden rakennusten rinnalla.



**Kuvat 14 ja 15.** Nykytila ja uudisrakennushahmotelma Helsingintieltä päin. (Lähde: Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala)

Asemakaavamuutoksen mukainen uudisrakennus näkyy nykyisen rakennuksen tavoin tontin edustalla olevaan osaan Kruununpuistoa ja rajaa näkymiä luoteeseen päin Helsingintien ja Tainionkoskentien varrella olevien rakennusten tapaan. Näkymä Valtionhotellin pohjoispuolelta, puiston laidalta, kohti Helsingintietä muodostuu massoitteeltaan yhtenäisemmäksi ja kaupunkimaisemmaksi rakennetuksi alueeksi asemakaavamuutoksen myötä. Suunnittelualan uudisrakennus tulee Helsingintien näkymässä nousemaan nykyistä korkeammaksi.

**Kuva 16.** Helsingintien / Tainionkoskentien silhuetti Koskenpuistosta ja valtionhotellilta katsottuna.



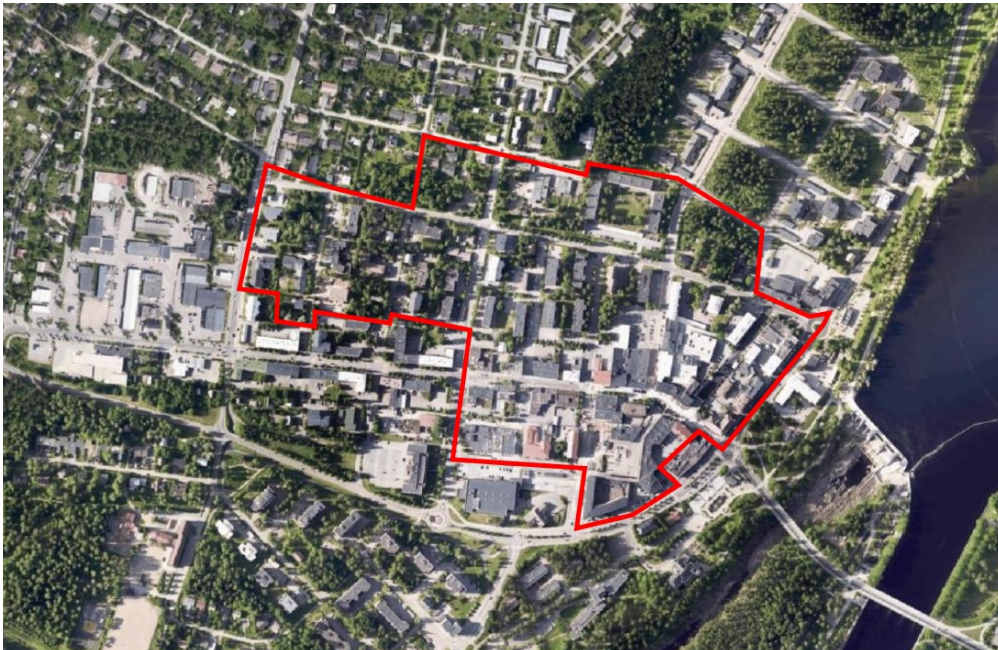
### 5.3.3 Rakentamisen määrän ja kerrosluvun lisääminen Imatrankosken keskustan alueella

Imatran kaupungin pitkän aikavälin tavoitteet on asetettu kaupunkistrategiassa sekä strategiaan liittyvässä toimeenpano-ohjelmassa ”Imatra tekee tulevaisuuden”. Kaupunkistrategian kolme tärkeää teemaa ovat elinvoimaisuuden vahvistaminen, hyvinvoinnin edistäminen ja uudistuvat toimintatavat.

Strategian toimeenpano-ohjelmassa väestö- ja työllisyyskehitykselle, elinvoiman kasvattamiselle sekä hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi asetetut tavoitteet liittyvät kiinteästi maapolitiikkaan ja Imatran maapoliittinen ohjelma 2020 – 2025 (kv hyv. 25.1.2021 § 6) tukee näitä tavoitteita. Maapolitiikan tulee tukea Imatran ilmasto-ohjelman 2030 tavoitteita kestävä kehityksen näkökulmat ja ympäristönäkökulmat huomioiden.

Imatran maapoliittisen ohjelman 2020 – 2025 mukaan Imatralla tulee pyrkiä tiivistämään olemassa olevaan kaupunkirakennetta. Tiiviimpi kaupunkirakenne on energiatehokas rakenneratkaisu: suurempi asukasmäärä voi hyödyntää olemassa olevaa palveluverkostoa paremmin ja julkisen liikenteen järjestäminen on tehokkaampaa ja tavoittaa useammat. Infraverkostojen rakentamisen ja ylläpidon kustannuspaineet pienenevät nykyistä tiiviimmässä kaupunkirakenteessa.

Napinkulman asemakaavamuutos noudattaa maapoliittisen ohjelman mukaista tiivistyvää kaupunkirakennetta. Imatrankosken keskustan laaja asemakaavamuutos, jossa tullaan tutkimaan keskustan alueen rakentamisen määrän ja kerrosluvun lisäämisen mahdollisuudet laajemmalla, Napinkulman asemakaavamuutosaluetta ympäröivällä alueella, on aloitusvaiheessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan yleisesti nähtäville lokakuussa 2021. Kaavatyöhön liittyvä kaupunkikuvaselvitys on parasta aikaa laadittavana. Laajemmassa keskustan asemakaavamuutoksessa tavoitteena on myös kaupunkirakenteen tiivistäminen kaupungin strategian, maapoliittisen ohjelman ja ilmasto-ohjelman mukaisesti.



**Kuva 17.** Imatrankosken laajan, aloitusvaiheessa olevan asemakaavamuutoksen rajaus. (Lähde: Imatran kaupunki)

#### 5.3.4 Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Asemakaavamuutoksen myötä tontin liiketoiminnan kehittyminen ja monipuolistuminen on mahdollista. Muutoksen avulla voidaan monipuolistaa kävelykadun palveluita ja vaikuttaa alueen työpaikkojen määrään lisäävästi. Lisäksi keskustaan soveltuva asuminen mahdollistuu kaavamuutoksen myötä. Asukasmäärän lisäys alueella lisää myös palvelujen kysyntää, jolloin toiminnot tukevat toisiaan.

#### 5.3.5 Vaikutukset Imatrankosken liikenteeseen ja pysäköintiin

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen lisää liikennemääriä nykyisestä. Ajoneuvoliikenteen kasvu suuntautuu Helsingintielle. Alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella, missä kehitetään erityisesti jalankulun, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen ominaisuuksia. Muutoksesta seuraavalla liikennemäärien kasvulla on hyvät edellytykset ohjautua kestäviin kulkumuotoihin.

Asemakaavamuutos ei vaikuta eri kulkumuotojen liikenneverkkoihin tai liittymiin.

Napinkulman asemakaavamuutoksessa on yleismääräys, jonka mukaan kaavamuutosalueelle on varattava autopaikkoja asuintiloille 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> kohden ja liike-, toimisto-, majoitus- ja ravintolatiloihin 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup> kohden. Määräys vastaa kaupunginhallituksen 17.1.2022 /§ 8) hyväksymässä Imatran pysäköintiohjelmassa 2021 esitettyä normistoa Imatrankosken tiiviille keskustalle. Kaavamuutosalueen autopaikoista saa 7 autopaikkaa sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Tontille sijoitettu kiinteistön käytössä oleva yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää viidellä autopaikalla. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25 % asuinkerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä. Tontille on rakennuslupahakemuksessa esitettävä yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikkojen käyttökelpoinen sijainti.

Koko Imatraa koskeva pysäköintiohjelma 2021 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.1.2022 (§ 8). Pysäköintiohjelman keskeisenä tavoitteena on lieventää asemakaavojen pysäköintinormeja tiiviin keskustan alueilla. Tavoitteena on, että liikkuminen Imatrankosken keskustassa tapahtuu kevytliikennepainotteisesti ja pysäköintiä tullaan hoitamaan osin myös yhteiskäyttöautojärjestelyinä. Tavoitteet tukevat Imatran kaupungin ilmastopoliittisia tavoitteita.

#### 5.3.6 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan muutoksella mahdollistettavilla toiminnoilla ei ole ilmastovaikutuksia liikenteellisiä vaikutuksia lukuun ottamatta. Rakennusaikana voi aiheutua hetkellistä melua, pölyä sekä raskaasta liikenteestä ja työkoneista aiheutuvien CO<sub>2</sub> -päästöjen lisääntymistä.

Pysyviä ilmastovaikutuksia lievennetään ohjaamalla liikkumista kevytliikennepainotteiseen suuntaan, uudistamalla pysäköintinormeja sekä osoittamalla pysäköintimahdollisuus yhteiskäyttöautoille.

#### 5.3.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### Maa- ja kallioperä

Maanalainen pysäköinti edellyttää maaperän kaivamista ja/tai louhintaa. Rakennusten perustamistapa selvitetään tarkemmin toteutuksen yhteydessä.

##### Luonnonympäristö

Alue on rakennettua ympäristöä, eikä kaavamuutoksella siten ole vaikutusta luonnonarvoihin.

##### Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Tontti on nykyisellään kokonaan vettä läpäisemätöntä pintaa, eikä sen määrä alueella muutu nykyisestä kaavamuutoksen myötä.

#### Hulevedet

Kaavamuutoksen yleismääräysten mukaisesti hulevesien käsittelysuunnitelma tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

#### **5.3.8 Taloudelliset vaikutukset**

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

Taloudellisia vaikutuksia syntyy uudisrakennuksen toteuttamisesta. Kustannuksia aiheuttavat pääasiassa nykyisen rakennuksen purkaminen, maaperätutkimukset, maanalaisen pysäköinnin sekä uuden rakennuksen toteutus.

#### **5.3.9 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset**

Kaavamuutos edesauttaa Imatrankosken keskustan kehittymistä edelleen monipuolisena erikoiskaupan ja liike-elämän keskittymänä palvelen siten laajasti kaupungin asukkaita. Asemakaavan muutoksella monipuolistetaan keskusta-asumisen mahdollisuuksia ja alueen palveluja.

Suunnittelualueen pohjoispuolisen asuin- ja liikerakennuksen päätyikkunat suuntautuvat muutosaluetta kohti, jolloin näiden huoneistojen osalta näkymät muuttuvat uudisrakennuksen toteuduttua. Uudisrakennuksen toteutuksessa voidaan ottaa huomioon ja tarkastella pohjoispuoleisen rakennuksen näkymäsektorien osittaista säilyttämistä Imatrankosken suuntaan. Toteutuksessa huomioitavaa on asuinhuoneistojen yksityisyyden säilyttäminen siten, ettei suoraa näkymiä huoneistosta toiseen muodostu uudisrakennuksen kanssa.

## 6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
 Alueelle sallitaan sijoitettavaksi julkisia palveluja, liike- ja toimistotiloja, hotellitoimintoja ja asumista.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



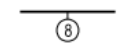
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

12

Kaupunginosan numero.

IMAT

Kaupunginosan nimi.

21

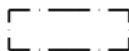
Korttelin numero.

5500

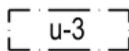
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

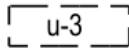
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



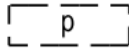
Rakennusala.



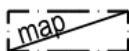
Ulokkeen rakennusala. Ulokkeen kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.



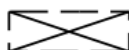
Ulokkeen ohjeellinen rakennusala. Ulokkeen kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.



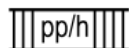
Ohjeellinen pysäköintialue.



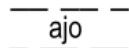
Maanalainen pysäköintiin tarkoitettu tila.  
 Maanalaiset pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.



Ohjeellinen kulkuaukko.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Yleismääräykset:

Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota muodostuvaan kaupunkikuvaan sekä rakennuksen sopeutumiseen valtakunnallisesti merkittävään Imatrankosken rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista. Julkisivujen väriytyksen tulee olla vaalea. Julkisivujen umpiosissa tulee käyttää rapattua pintaa tai kiviainesta. Helsingintien puoleinen rakennusmassan osa tulee rytmittää julkisivun porrastuksin. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja, vain yksittäiset rakennusteknisesti tarpeelliset elementtisaumat sallitaan, mikäli ne eivät sijoitu julkisivusommitelussa keskeisille paikoille.

Koskenpartaan puoleisen rakennuksen osan viides kerros tulee olla sisäänvedetty.

Sisäänkäyntikatoksen saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Ilmanvaihtokoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon tai maantasokerroksiin. Asuntojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden ympäristömelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Radonriski on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.  
Hulevesien käsittelysuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Kaava-alueelle tulee rakentaa leikki/oleskelualue, joka on kooltaan vähintään 50 m<sup>2</sup>. Leikki/oleskelualue saa olla katettu. Leikki/oleskelualue tulee suojata melulta siten, että päiväaikainen melutaso on korkeintaan 55 dbA.

Autopaikkoja on varattava:

1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa

1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto-, majoitus- ja ravintolakerrosalaa

Kaavamuutosalueen autopaikoista saa 7 autopaikkaa sijoittaa maanlaiseen pysäköintilaitokseen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Kaavamuutosalueen liiketilojen autopaikoista enintään 30 % voidaan sijoittaa yleisille katu- ja pysäköintialueille.

Muu osa autopaikoista tulee sijoittaa tontille tai maanlaiseen pysäköintitalaan.

Tontille sijoitettu kiinteistön käytössä oleva yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää viidellä autopaikalla. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25 % asuinkerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä. Tontille on rakennuslupahakemuksessa esitettävä yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikkojen käyttökelpoinen sijainti.

### 6.1 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistö säilyy ennallaan.

## **7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **7.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Jos kaavamuutoksesta ei valiteta, se saa lainvoiman noin kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä. Kaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa heti kun kaava on saanut lainvoiman.

### **7.2 Toteutuksen seuranta**

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

Imatralla 25.1.2022

Kaija Maunula  
kaavoitusarkkitehti

Timo Könönen  
kaavoitusinsinööri