

**ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS,****joka koskee 15.2.2021 päivättyä asemakaavan muutosehdotusta 1116.****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot****IMATRA, kaupunginosa 12, Imatrankoski****Asemakaavamuutos koskee:**

Korttelia 92 sekä katu-, pysäköinti- ja puistoaluetta.

**Asemakaavamuutoksella muodostuu:**

Kortteli 92, korttelin 1 tontit 6 ja 7 sekä katu-, tori- ja puistoaluetta.

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

<b>Vireilletulo</b>	Kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2016-2017, kaavoituskatsaus 2018
<b>Kaavaluonnos nähtävillä</b>	1. – 30.3.2021
<b>Kaavaluonnoksen esittely etätalaisuutena verkossa</b>	17.3.2021
<b>Kaupunkikehityslautakunnan käsittely</b>	11.5.2021
<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>	
<b>Kaavaehdotuksen yleisötilaisuus</b>	
<b>Kaupunginhallituksen käsittely</b>	
<b>Kaupunginvaltuusto hyväksynyt</b>	
<b>Lainvoimainen</b>	

## 1.2 Perustiedot

Asemakaavan muutos koskee korttelia 92 ja sen viereisiä katu-, pysäköinti- ja puistoalueita. Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken keskustassa ja rajautuu Imatran Valtionhotelliin ja siihen liittyvään puistoon.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia ja päivittää voimassaolevat asemakaavat korttelissa 92 ja viereisellä puistoalueella.

Asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan uudisrakentamisen sovittamista historiallisesti kerrostuneeseen kaupunkirakenteeseen.

Imatran kaupunki tekee yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen kaavatyön aikana.

Kaavamutoksen alueen pinta-ala on noin 0,8 ha. Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 153-12-92-1, 153-12-92-2, 153-12-9906-0(osa), 153-12-9901-0(osa) ja 153-12-9903-0(osa). Suunnittelualue on Imatran kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöä 153-12-92-1.

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta ja se sisältyy Imatran vuosien 2019-2021 kaavoitusohjelmaan.

## 1.3 Alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa osoitteessa Torkkelinkatu 1 b ja 3. Alue rajautuu pohjoisessa Helsingintiehen, idässä Imatrankoskentiehen ja etelässä Torkkelinkatuun.



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

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 ja rakennushistoria.....	6
3.2	Muinaisjäännökset .....	7
3.3	Luonnonympäristö.....	7
3.3.1	Maaperä .....	7
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.....	14
3.6.7	Tonttijako- ja rekisteri.....	14
3.6.8	Pohjakartta .....	14
3.6.9	Rakennuskiellot .....	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen .....	15
4.1.1	Vireilletulo .....	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.2.1	Osalliset .....	15
4.2.2	Kaavoituksesta tiedottaminen .....	16
4.2.1	Valmisteluvaiheen kuuleminen .....	17
4.2.2	Ehdotusvaihe .....	17
4.2.3	Lausunnot.....	17
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	17

4.2.5	Hyväksyminen (MRL 52 §).....	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	18
5.1	Kaavan rakenne.....	18
5.2	Aluevaraukset ja mitoitus.....	18
5.3	Rakennussuojelu .....	19
5.4	Luonnonympäristö.....	19
5.5	Nimistö.....	19
5.6	Kaavamerkinnät ja –määräykset .....	20
5.7	Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan .....	22
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET .....	22
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön .....	22
6.2	Vaikutukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden säilymiseen .....	22
6.3	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	23
6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan .....	24
6.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	24
6.6	Vaikutukset liikenteeseen .....	24
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	25
7.2	Toteutuksen seuranta.....	25

**LIITTEET**

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Poistuva kaava ja kaavamääräykset
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Vuorovaikutusraportti
- Liite 5. Lähteen talon rakennushistoriaselvitys (Selvitystyö Ahola, 14.3.2017)
- Liite 6. Imatrankosken korttelien 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma. (Diplomityö, Anna Kojo, 2018)
- Liite 7. Lähteen talon kuntoarvio (Raksystems Insinööritoimisto Oy, 24.10.2016)
- Liite 8. Korjaustyöhankkeen kustannusarvio, Lähteen talo. RakLamit Oy, 31.7.2019
- Liite 9. Imatrankosken pysäköintiselvitys (Ramboll Finland Oy, 12.12.2018)
- Liite 10. Havainnekuvat

## 2 TIIVISTELMÄ

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

Alueella sijaitsevat yleiskaavassa ”Kestävä Imatra 2020” suojellut Lotta- ja veteraanimuseona toimiva ns. Piponiuksen talo sekä alkujaan hotellina toiminut Lähteen talo. Suunnittelualueella sijaitsee myös Imatrankosken keskustan tori- ja tapahtuma-alue Inkerinaukio.

Asemakaavamuutoksella on osoitettu kortteliin 92 liikerakennusten korttelialue (**KL-9**) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (**AL-12**). Piponiuksen talo on osoitettu suojeltavana rakennuksena (**sr-11**). Torkkelinkatu on osoitettu katualueena, ja kadun päähän ja molemmin puolin katua on osoitettu autopaikkojen korttelialueet (**LPA**), jotka palvelevat pääosin kortteleita 92 ja 1 (Imatran valtiorhotellin alue). Inkerinaukiolle on osoitettu katuaukio/tori ja puisto, jolla ympäristö säilytetään (**VP-9/s**). Lisäksi alueelle on osoitettu suojeltavana puistokahvilan/ravintolan vanhan osan rakennusala (**kl-1, sr-6**) ja ohjeellinen kioskin tai muun puistoalueen toimintaan liittyvän rakennuksen ja katoksen rakennusala (**kl-2**).



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

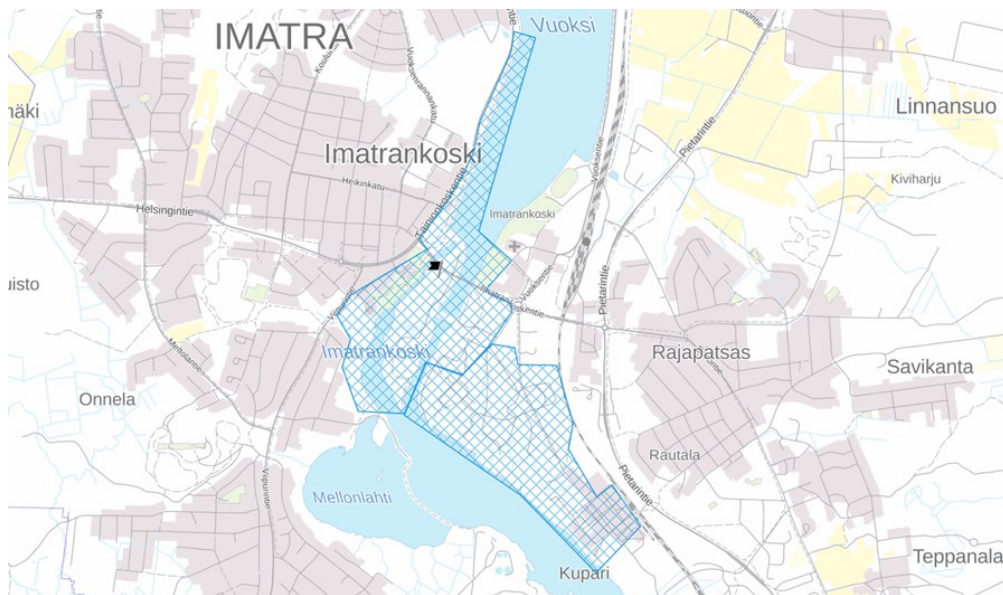
Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 2018 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Lähteen talon ja Piponiuksen talon asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 2016-2017 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 1.) asetettiin yleisesti nähtäville 18.12.2020. 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

Suunnittelualue sijoittuu Torkkelinkadun ja Inkerinaukion eteläosan osalta Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön RKY alueelle. (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 ja rakennushistoria

Suunnittelualueella sijaitsee Imatrankoskentien varressa kahvilana toimiva vuodelta 1955 peräisin oleva funkkiskioski sekä Torkkelinkadun varressa sijaitsevat Lähteen talo, Lotta- ja veteraanimuseona toimiva ns. Piponiuksen talo. Lähteen talosta on teetetty rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2017 (Lähteen talon rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola, 14.3.2017)

Lähteen talon kulttuurihistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja sekä niiden merkityksellisyyttä on arvioitu tehdyssä selvityksessä. Selvityksen mukaan Lähteen talolla on paikallishistoriallisesti suuri merkitys alkuaan hotellina toimineena puurakennuksena: *kohteen alkuperäinen käyttötarkoitus kytkee sen tiukasti Imatrankosken ja Kruununpuiston historialliseen kontekstiin ja alueen matkailuhistoriaan.*

Lähteen talon erityispiirteenä on se, että rakennus on Vuoksen eri puolilla sijainneista hotelleina toimineista rakennuksista ainoa säilynyt puurakenteinen rakennus: *kohde edustaa hahmoltaan 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun hotellirakentamisen perustyyppiä. Imatralla Valtionhotellia edeltäneet majoitusrakennukset olivat yleensä kaksikerroksisia harja- tai aumakattoisia puurakennuksia, joiden julkisivuja luonnehti tiheä ikkuna-aukotus ja verannat.* Lähteen talon sisätiloissa on säilynyt rakennusosia ja materiaaleja 1920-luvulta lähtien, joskin

autenttisuusarvojen säilyttämismahdollisuuksia on heikentänyt ylläpitokorjausten laiminlyönti ja rakennuksen käyttämättömyys.

Lähteen talo ja Piponiuksen talo muodostavat kaupunkiympäristöjen vaihtumisvyöhykkeen Valtionhotellin puistoympäristön sekä Helsingintien ja sen toisella puolella sijaitsevan modernin keskustaympäristön välille. (Lähde: *Imatran kaupunki, Lähteen talon rakennushistoriaselvitys. Selvitystyö Ahola, raportti 14.3.2017*).



**Kuva 2.** Lähteen talo (vasemmalla) ja Piponiuksen talo (oikealla).

Inkerinaukion länsipäädyssä sijaitseva funkkiskioski on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu rakennus. Funkkiskioskille on voimassaolevassa asemakaavassa nro 937 osoitettu merkintä **sr-6**, *suojeltavia rakennuksia*. *Rakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.*

Yleiskaavassa suojelumerkinnällä on osoitettu Piponiuksen talo ja Lähteen talo. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 400 Piponiuksen talon ja Lähteen talon kohdalla on merkintä **AL2**: *Liikerakennusten korttelialue*. *Alueella oleva vanha rakennus on säilytettävä ulkoasultaan entisellään ja saadaan siihen sijoittaa enintään 4 asuntoa. Lisää rakennettavat tilat on sijoitettava vanhan rakennuksen viereiselle rakennusalan osalle. Materiaaleissa ja väreissä on noudatettava vanhan rakennuksen arkkitehtuurin mukaista valintaa ja on uudisrakennus muodoltaan ja linjoiltaan suunniteltava siten että vanhan rakennuksen arkkitehtoninen arvo säilyy. Puut rakennuksen ja Torkkelinkadun välillä on säilytettävä.*

### 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.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita.

### 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

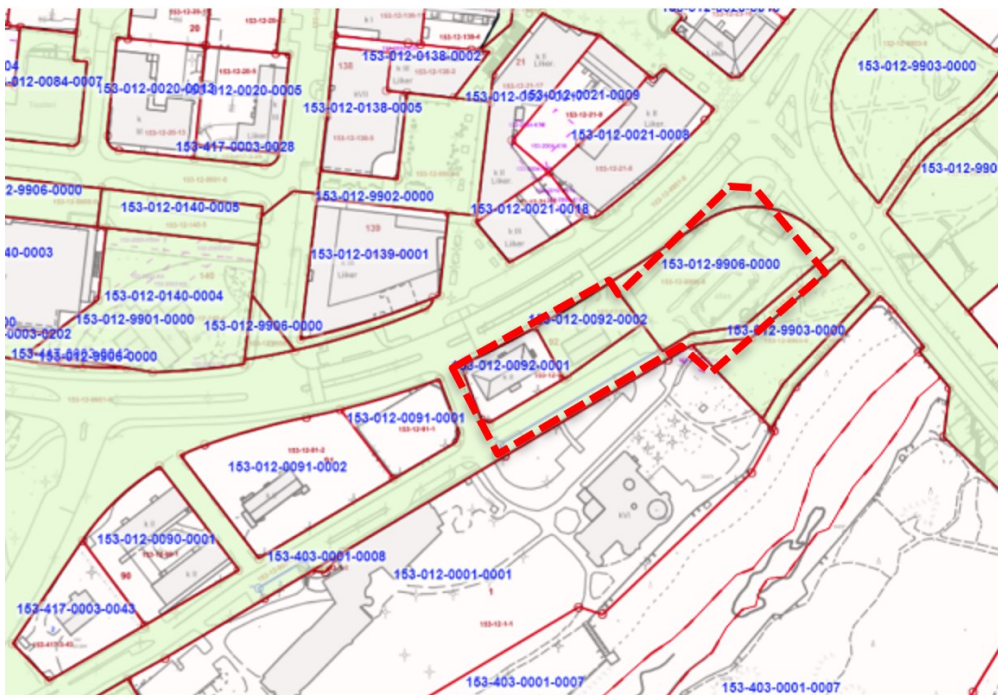
Kaavamuuotosalue kuuluu korkean radontason alueelle. Korkean radontason alueella mittaustuloksista 10-49% ylittää 400 Bg/m<sup>3</sup>.

## 3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotosalue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

## 3.5 Maanomistus

Suunnittelualueelle sijoittuvat kiinteistöt 153-12-92-1, 153-12-92-2, 153-12-9906-0 (osa), 153-12-9901-0(osa) ja 153-12-9903-0(osa). Suunnittelualue on Imatran kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöä 153-12-92-1.



**Kartta 3.** Alueen kiinteistökartta. Suunnittelualueen 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.:

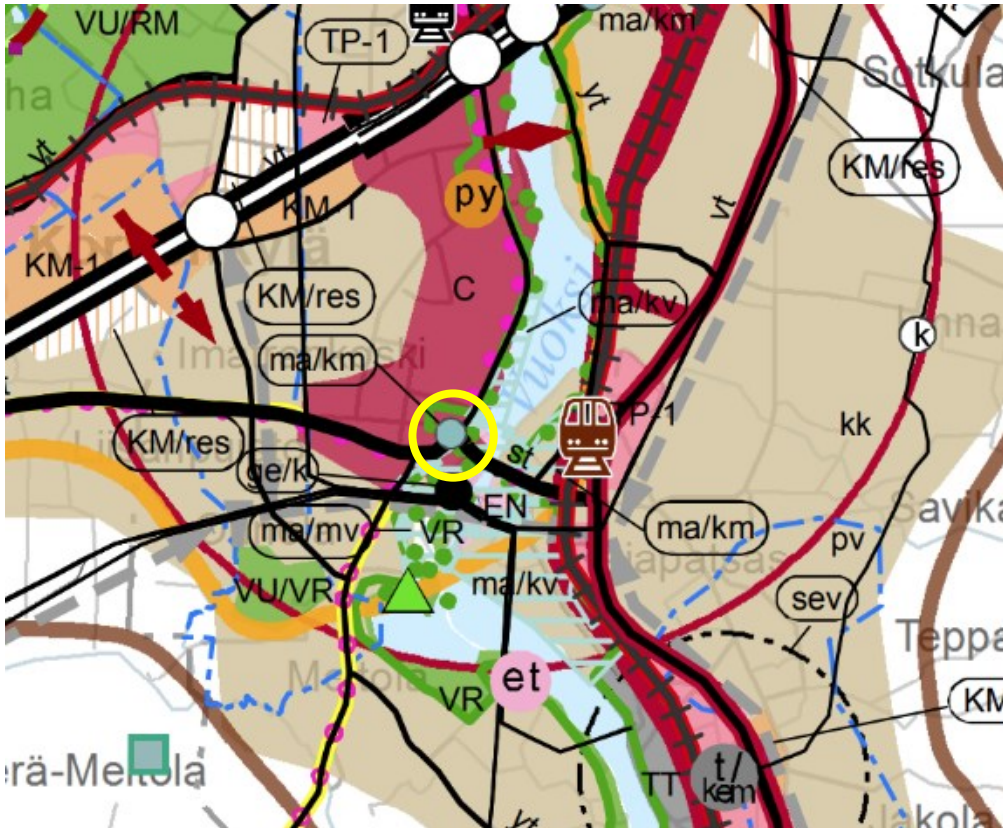
- luoda edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä
- 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. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan kaupan palveluja ja niiden kehittämismahdollisuuksia sekä mitoittamista maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihemaakuntakaavan 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 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 mitoitettava 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 virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv, Saimaan triangeli), kaupunki-/taajamarak. kehittämisen kohdealue (kk) ja Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealue (Vk).

Vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-alueutta 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.

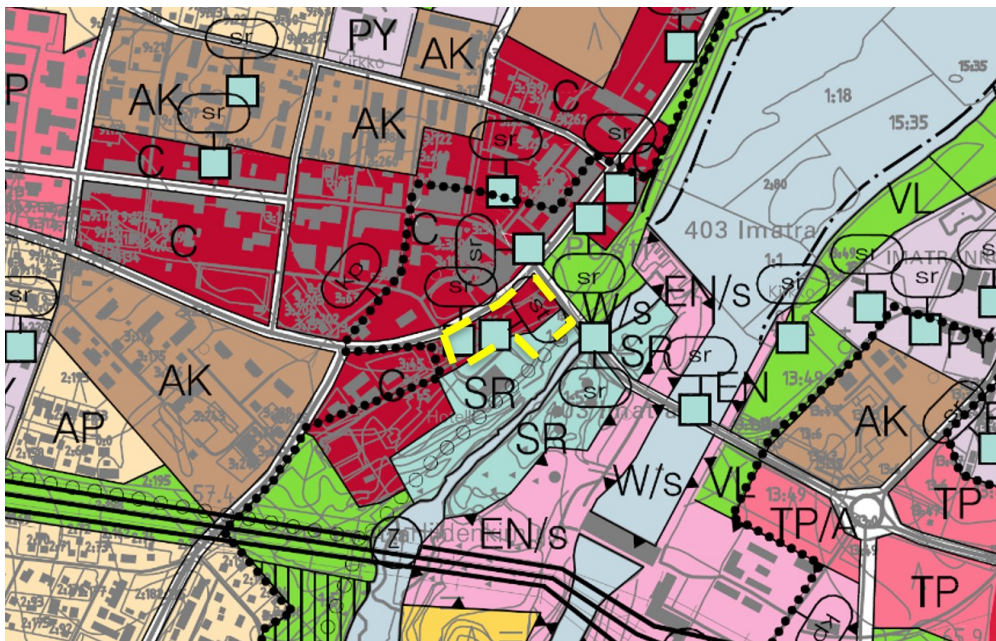
### 3.6.3 Yleiskaava

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 rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaan alueeseen (SR).

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.

Alueella sijaitsevat ns. Piponiuksen talo ja Lähteen talo on osoitettu suojelumerkinnoilla (sr).



**Kartta 5.** Ote Kestävä Imatra 2020 –osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus 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.

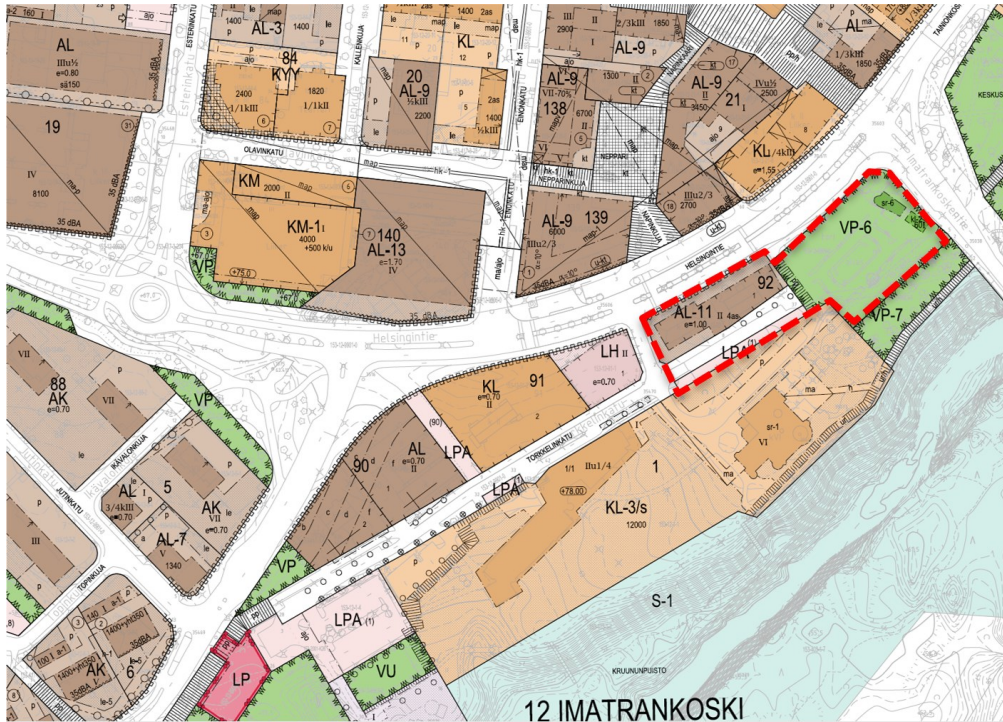
#### 3.6.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja.

Korttelissa 92 on voimassa 7.10.1971 vahvistettu asemakaava nro 400. Kortteli 92 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (**AL2**). Alueella oleva vanha rakennus on säilytettävä ulkoasultaan entisellään ja saadaan siihen sijoittaa enintään 4 asuntoa. Lisää rakennettavat tilat on sijoitettava vanhan rakennuksen viereiselle rakennusalan osalle. Materiaaleissa ja väreissä on noudatettava vanhan rakennuksen arkkitehtuurin mukaista valintaa ja on uudisrakennus muodoltaan ja linjoiltaan suunniteltava siten että vanhan rakennuksen arkkitehtoninen arvo säilyy. Puut rakennuksen ja Torkkelinkadun välillä on säilytettävä. Korttelialueen Helsingintien puoleiselle osalle on merkitty viiva, jonka yli ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 92 on merkitty tonttitehokkuusluku  $e=1,0$  sekä kerrosluku II (kaksi).

Torkkelinkadulla ja korttelin 92 eteläpuolelle sijoittuvalla autopaikkojen korttelialueella on voimassa sisäasiainministeriön 8.5.1986 vahvistama asemakaava nro 621. Torkkelinkatu on voimassaolevassa kaavassa katualuetta ja autopaikkojen korttelialue (**LPA**) on varattu korttelin 1 käyttöön. Kadulle on merkitty istutettava puurivistö.

Inkerinaukiolla on voimassa asemakaava nro 937, joka on saanut lainvoiman 1.3.2006. Inkerinaukio on voimassaolevassa asemakaavassa merkitty puistoksi (**VP-6**). Alueesta  $\frac{3}{4}$  saa rakentaa aukioksi, joka tulee toteuttaa puistomaiseksi jäsennehtynä. Alueelle saa pystyttää tapahtumia palvelevia tilapäisiä teltoja, katoksia, esiintymislavoja tai huoltorakennuksia. Alueen Imatrankoskentie puoleisella reunalla sijaitseva kioski on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (**sr-6**, suojeltavia rakennuksia. Rakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää). Kioskin alapuolelle on merkitty ohjeellinen kioskin tai muun puistoalueen toimintaan liittyvän rakennuksen ja katoksen rakennusala (**kl-2**). Kl-2-alueelle on merkitty rakennusoikeutta 60 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku I (yksi). Alueen länsireunalle on merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (**pp**).



**Kartta 6.** Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

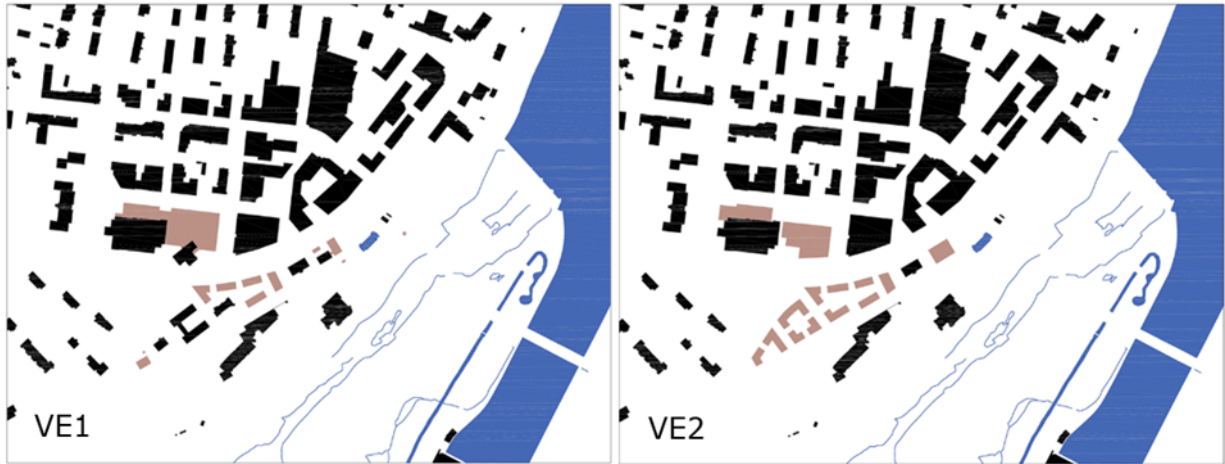
### 3.6.5 Selvitykset

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.
- Liike- ja asuinrakennuksen kuntoarvio, Torvelinkatu 1. Raksystems Insinööritoimisto Oy, 24.10.2016.
- Lähteen talon rakennushistoriaselvitys. Selvitystyö Ahola, 14.3.2017.
- 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.
- Korttelin 138 osa (kaava 1053) konsultointi, Imatra. Liikenne-ennuste. Ramboll Finland Oy, 20.2.2015
- Imatrankosken pysäköintiselvitys, Imatra. Ramboll Finland Oy, 12.12.2018.
- Korjaustyöhankkeen kustannusarvio, Lähteen talo. RakLamit Oy, 31.7.2019.

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 Piponiuksen taloa lukuun ottamatta.



**Kuva 3.** Vasemmalla säilyttävä vaihtoehto (VE1) ja oikealla purkava vaihtoehto (VE2). Nykyiset rakennukset mustalla, uudisrakennukset ruskealla. (Lähde: Imatrankosken kortteleiden 90-92 ja 140 kehittämissuunnitelma)

### 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

Kaavamuuotosalueelle kortteliin 92 on tehty tonttijako, joka on tullut voimaan 8.7.1982.

### 3.6.8 Pohjakartta

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

### 3.6.9 Rakennuskiellot

Osa suunnittelualueesta on ollut rakennuskiellossa vuodesta 1983. Korttelissa 92 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. Suunnittelualuerajaus on esitetty punaisella katkoviivalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan tarve liittyy uudisrakentamisen mahdollisuuksien tutkimiseen ja voimassa olevien asemakaavojen päivittämiseen.

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

Lähteen talon ja Piponiuksen talon asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2016–2017 kaavoituskatsauksen ja -ohjelman yhteydessä.

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. Lähteen talon ja Piponiuksen talon asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 2016-2017 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
- 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 kaavaproessin ajan Imatran kaupungin internetsivuilla

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä.



#### 4.2.1 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 2018 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Lähteen talon ja Piponiuksen talon asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 2016-2017 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jää nähtäville koko valmistelun ajaksi.

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä vuorovaikutusta varten 1. – 30.3.2021 Imatran kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla 28.2.2021. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellut vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (Liite 4.).

#### 4.2.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vuorovaikutusta varten 30 vrk ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta on tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai [kirjaamo@imatra.fi](mailto:kirjaamo@imatra.fi). Kaupunki antaa perustellut vastineet muistutuksiin nähtävilläoloajan päätyttyä ja vastineet liitetään kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellut vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (Liite 4.).

#### 4.2.3 Lausunnot

Kaavaluonnoksesta ja ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmien edustajilta. Lausunnot vastineineen kirjataan kaavamuutoksen vuorovaikutusraporttiin (Liite 4).

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pidetään 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.

#### 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 on osoitettu kortteliin 92 liikerakennusten korttelialue (**KL-9**) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (**AL-12**). Piponiuksen talo on osoitettu suojeltavana rakennuksena (**sr-11**). Torkkelinkatu on osoitettu katualueena, ja kadun päähän molemmin puolin on osoitettu autopaikkojen korttelialueet (**LPA**), jotka palvelevat pääosin kortteleita 92 ja 1. Inkerinaukiolle on osoitettu katuaukio/tori ja puisto, jolla ympäristö säilytetään (**VP-9/s**). Lisäksi alueelle on osoitettu suojeltavana puistokahvilan/ravintolan vanhan osan rakennusala (**kl-1, sr-6**) ja ohjeellinen kioskin tai muun puistoalueen toimintaan liittyvän rakennuksen ja katoksen rakennusala (**kl-2**).

Kaavan rakenne säilyy pääosin samanlaisena kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Keskeisimmät muutokset ovat käyttötarkoituksmerkintöjen päivittäminen nykyisten käytäntöjen ja alueella olevan tilanteen mukaisiksi, uusien autopaikkojen korttelialueiden osoittaminen ja rakennussuojelukohteiden tarkastelu.

### 5.2 Aluevaraukset ja mitoitus

#### AL-12 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue käsittää nykyisen Piponiuksen talon tontin. Alueella oleva Piponiuksen talo on merkitty suojelumerkinnällä **sr-11**, suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto. Rakennuksessa sallitaan myös asuminen. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (**AL-11**), jolla oleva vanha rakennus on säilytettävä ulkoasultaan entisellään ja siihen saadaan sijoittaa enintään 4 asuntoa.

Rakennusoikeutta osoitetaan toteutuneen mukaisesti 700 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi II (kaksi). Voimassa olevaan kaavaan nähden alueen rakennusoikeus vähenee noin 351 k-m<sup>2</sup>.

#### KL-9 Liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialue käsittää nykyisen Lähteen talon tontin. Alueelle saa sijoittaa myymälä-, kahvila-, toimisto- ja näyttelytiloja sisältävän rakennuksen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa korttelin 92 tontin 2 suojeltavaan rakennukseen erityisesti massoittelemalla, julkisivun jäsentelyllä, materiaalin, värin ja korkeuden suhteen. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (**AL-11**).

Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan 700 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi II (kaksi). Voimassa olevaan kaavaan nähden alueen rakennusoikeus vähenee noin 285 k-m<sup>2</sup>.

### LPA Autopaikkojen korttelialueet

Autopaikkojen korttelialueet sijoittuvat Torkkelinkadun varteen ja kadun päähän. Autopaikkojen korttelialueille sijoitetaan viereisten kortteleiden ne autopaikat, jotka eivät mahdu tonteille. Autopaikkojen korttelialueita Torkkelinkadun varrella on lisätty voimassa olevaan asemakaavan verrattuna. Torkkelinkatu on merkitty kaavassa katualueeksi.

### VP-9/s Puisto, jolla ympäristö säilytetään

Puistoalue Inkerinaukion ympäristössä osoitetaan puistoksi, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle saa pystyttää tapahtumia palvelevia tilapäisiä teltoja, katoksia, esiintymislavoja tai huoltorakennelmia. Inkerinaukion käsittävä puistoalue muutetaan osittain nykyisen käyttötarkoituksen mukaan katuaukioksi/torialueeksi. Puistoalueelle on osoitettu suojeltavana puistokahvilan/ravintolan rakennusala (**kl-1, sr-6**) ja ohjeellinen kioskin tai muun puistoalueen toimintaan liittyvän rakennuksen ja katoksen rakennusala (**kl-2**). Puistokahvila on osoitettu suojeltavana rakennuksena myös voimassa olevassa asemakaavassa.

### **5.3 Rakennussuojelu**

Piponiuksen talo on merkitty suojeltavana rakennuksena (**sr-11**), jota koskee seuraava kaavamääräys: *Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Inkerinaukion puistoalueelle on osoitettu suojeltavana puistokahvilan/ravintolan rakennusala (sr-6), jota koskee seuraava kaavamääräys: *Rakennusta ei saa purkaa ja se ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.*

Suunnittelualue sijoittuu Torkkelinkadun ja Inkerinaukion eteläosan osalta Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle, joka on merkitty kaavakartalle RKY-aluerajauksella.

### **5.4 Luonnonympäristö**




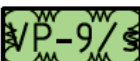


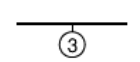

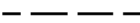
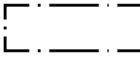
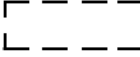

Luonnonarvojen säilymistä puistoalueella edistää /s-merkintä, jonka mukaan alueella ympäristö tulee säilyttää.

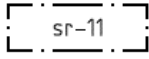
### **5.5 Nimistö**

Kaavamuutosalueen nimistö säilyy ennallaan. Puistoksi ja katuaukioksi/toriksi osoitettu Inkerinaukio on nimetty kaavassa käytössä olevan nimen mukaisesti.

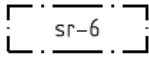
## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

### Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

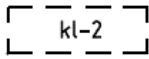
	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myymälä-, kahvila-, toimisto- ja näyttelytiloja sisältävän rakennuksen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa korttelin 92 tontin 1 suojeltavaan rakennukseen erityisesti massoitellun, julkisivun jäsentelyn, materiaalin, värin ja korkeuden suhteen.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Puut rakennuksen ja Torkkelinkadun välillä tulee istuttaa.
	Autopalkkojen korttelialue.
	Puisto, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle saa pystyttää tapahtumapaalvelevia tilapäisiä telttoja, katoksia, esintumislavoja tai huoltorakennelmia.
	3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
12	Kaupunginosan numero.
IMA	Kaupunginosan nimi.
92	Korttelin numero.
TORKKELINK	Kadun, tien, katuauklon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
700	Rakennuskorkeus kerrosalanelömetreinä.
(92)	Sulussa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopalkkoja alueelle saa sijoittaa.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009, Imatrankosken kulttuuriympäristö).

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


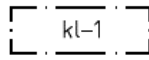
Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla seljalsia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.



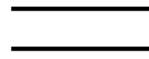
Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominalsplrteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.



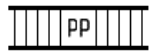
Ohjeellinen kloskin tai muun puistoalueen toimintaan llitlyvän rakennuksen ja katoksen rakennusala. Uudisrakennus tulee sopeuttaa suojeltuun puistokahvilarakennukseen julkisivujen, kattomuodon, materiaalien ja värien suhteen.



Puistokahvilan/ravintolan rakennusala.



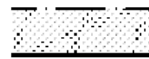
Katu.



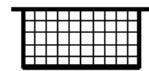
Jalankululle ja pyörällylle varattu katu.



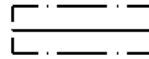
Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.



Istutettava alueen osa.



Katuaukio/tori.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET**

Uudisrakennusten julkisivujen sopeutua materiaaleiltaan ja värelltään korttelin 92 tontin 1 ja Valtionhotellin rakennuksiin ja niiden mljööseen. Uudisrakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Rakennusten harjakaton suunnan tulee olla Torkkeinkadun suuntainen.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävät tontin osat tulee istuttaa.

Auto- ja polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

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

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

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä leikki- 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.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon radonin aiheuttamien haittojen poistaminen.

Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä mulden rakenteluiden ääneneristävyyden ympäristömelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

## 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). Suunnittelualan puolesta hyvin pieni osa sijoittuu yleiskaavan rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavalle alueelle (SR). Suunnittelualueella sijaitsevat ns. Piponiuksen talo ja Lähteen talo on osoitettu suojelumerkinnöillä (sr).

Asemakaavan muutoksessa osoitetut merkinnät tarkentavat yleiskaavan merkintöjen sisältöä ja noudattavat pääosin yleiskaavan tavoitteita alueen yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle. Lähteen taloa ei ole osoitettu asemakaavassa suojeltavana rakennuksena, joten siltä osin asemakaava eroaa yleiskaavasta. Lähteen talo on tehtyjen tutkimusten ja selvitysten perusteella huonokuntoinen ja siinä on laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita. Laaditun korjaustyöhankkeen kustannusarvion mukaan kunnostamisen kustannukset olisivat mittavat. Muilta osin kaava on yleiskaavan mukainen.

## 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 mitoitettuna. Asemakaavan muutoksella toteutetaan edellä mainittuja tavoitteita.

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin. Kaavan toteutuminen tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta lisäten alueen asunto- ja palvelutarjontaa.

Rakennettu ympäristö säilyy pääosin ennallaan. Vanhaa rakennuskantaa on merkitty suojeltavaksi Piponiuksen talon ja funkkiskioskin osalta. Lähteen talon tontille kaavaratkaisu mahdollistaa myös uudisrakentamisen, koska Lähteen taloa ei ole osoitettu suojeltavana rakennuksena ja sen purkaminen on mahdollista.

### 6.2 Vaikutukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden säilymiseen

Kaavamuutosalueella sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia; Funkkiskioski, Piponiuksen talo ja Lähteen talo. Funkkiskioski ja Piponiuksen talo on osoitettu suojeltavina rakennuksina kaavassa, Lähteen taloa ei.

Lähteen talo on ollut tyhjiään useita vuosia. Rakennuksesta on laadittu korjaustyöhankkeen kustannusarvio (RakLamit Oy, 31.7.2019) ja kuntotutkimusraportti (Raksystems Insinööritoimisto Oy, 10.11.2016). Kuntotutkimusraportin mukaan ”rakennus on huonokuntoinen ja sen korjaaminen vaatii laajoja korjaustoimenpiteitä, eikä sen kunnostaminen hyötykäyttöön ole taloudellisesta näkökulmasta perusteltua. Korjausaste on >100 %. Rakennuksen sijainti hyvin keskeisellä paikalla Imatran keskustassa saattaa aiheuttaa vakavan tapaturmavaaran rakennukseen luvatta tunkeutujille ja mahdollisen tulipalon seurauksena”. Lähteen talo sijaitsee voimassaolevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialueella (AL11). Asemakaavamääräyksen mukaan alueella oleva vanha rakennus on säilytettävä ulkoasultaan entisellään ja saadaan siihen sijoittaa enintään 4 asuntoa. Lisää rakennettavat tilat on sijoitettava vanhan rakennuksen viereiselle rakennusalan osalle. Materiaaleissa ja väreissä on noudatettava vanhan rakennuksen arkkitehtuurin mukaista valintaa ja on uudisrakennus muodoltaan ja linjoiltaan suunniteltava siten että vanhan rakennuksen arkkitehtoninen arvo säilyy. Puut rakennuksen

*ja Torkkelinkadun välillä on säilytettävä. On mahdollista, että asemakaavamääräyksellä tarkoitetaan Piponiuksen taloa, joka sijaitsee voimassaolevassa asemakaavassa samalla korttelialueella. Piponiuksen talo on merkitty asemakaavaan suojeltavaksi rakennukseksi (**sr-11**, suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto). Lähteen talon kuntotutkimusraportti ja korjaushankkeen kustannusarvio ovat kaavaselostuksen liitteinä (liitteet 7 ja 8).*

Lähteen talon arvot liittyvät pitkälti sen matkailuhistorialliseen merkitykseen. Lähteen talo ja Piponiuksen talo muodostavat perushahmoiltaan samankaltaisina rauhoittavan kontrastin Valtionhotellin ja modernimman Imatrankosken kaupunkiympäristön välille. Asemakaavaratkaisussa Lähteen taloa ei merkitä suojeltavaksi rakennukseksi, joten ratkaisulla mahdollistetaan myös rakennuksen purkamisen. Rakennuksen purkamisella on vaikutuksia rakennushistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan siten, että purkamisella menetetään alueen historiallista kaupunkikuvallista kerrostumaa. Uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöön ja olevaan rakennuskantaan, mikä turvataan seuraavin kaavamerkinnoin: alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (**KL-9**). Kaavamääräyksen mukaan *uudisrakennus tulee sopeuttaa korttelin 92 tontin 2 suojeltavaan rakennukseen erityisesti massoittelun, julkisivun jäsentelyn, materiaalin, värin ja korkeuden suhteen.* Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on edellytetty rakennuksien sopeuttamista lähellä oleviin rakennuksiin ja niiden miljööseen.

Imatrankoskentien ja Helsingintien kulmaukseen sijoittuva funkkiskioski on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (**sr-6**, suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.). Funkkiskioskin eteläpuolelle on merkitty ohjeellinen kioskin tai muun puistoalueen toimintaan liittyvän rakennuksen ja katoksen rakennusala. Tältä osin kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen olemassa olevaan rakennuskantaan.

Suunnittelualue sijoittuu Torkkelinkadun ja Inkerinaukion eteläosan osalta Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle, joka on merkitty kaavakartalle. Valtionhotellin aseman ja sen näkyvyyden turvaamiseksi kaavamääräyksillä on määritetty uudisrakennusten maksimikorkeus ja uudisrakennuksen julkisivujen sopeuttaminen materiaaleiltaan ja väreiltään Valtionhotellin rakennuksiin.

### **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 rakennusluvan yhteydessä tulee esittää 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.

Vanhaa rakennuskantaa on merkitty suojeltavaksi Piponiuksen talon ja funkkiskioskin osalta. Lähteen talon tontin osalta kaavaratkaisu mahdollistaa uudisrakentamisen. Kaavaratkaisulla on vaikutuksia alueen kaupunkirakenteen historialliseen kerrostumaan rakennuskannan uudistumisen muodossa.

#### **6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

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

Torkkelinkadun alueella rakentaminen on pienimittakaavaista. Alueen ympäristön säilymistä vehreänä ja viihtyisänä tuetaan kaavamääräyksiin. Alueelta on hyvät yhteydet Vuoksen ranta-alueille ja niitä ympäröiville ulkoilualueille.

#### **6.6 Vaikutukset liikenteeseen**

Vaikutuksia liikenteeseen ei juurikaan ole. Torkkelinkatu säilyy rauhallisena tonttikatuna, jolla ei ole läpiajoliikennettä ja kevyen liikenteen yhteys säilyy Torkkelinkadun varrella.

Alueen pysäköinti perustuu maantasopysäköintiin omalla tontilla tai osittain LPA-tonteilla. Autopaikkojen mitoituksessa on käytetty seuraavia vähimmäismääräyksiä:

- asuminen: 1 autopaikka/85 k-m<sup>2</sup>
- palveluasuminen: 1 autopaikka/200 k-m<sup>2</sup>
- toimisto- ja liiketilat: 1 autopaikka/75 k-m<sup>2</sup>



## **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, Kaakkois-Suomen ELY-keskus sekä museoviranomainen.

6.5.2021

#### **Imatran kaupunki**

Kaija Maunula  
kaavoitusarkkitehti

Timo Könönen  
kaavoitusinsinööri

#### **FCG Finnish Consulting Group**

Julia Virkkala  
arkkitehti