



IMATRAN KAUPUNKI

Asemakaavan selostus

Asemakaava n:o 1131
Asemakaavan muutos
Kanavakatu 2, Kaupunginosa 12 IMATRANKOSKI
Kiinteistö 153-12-67-1

15.2.2024

IMATRAN KAUPUNKI	0
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1 Asemakaavan rakenne	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Aluevaraukset	25
5.4 Kaavan vaikutukset	27
5.5 Ympäristön häiriötekijät	31
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15. päivänä helmikuuta 2024 päivättyä asema-kaavakarttaa n:o 1131 (Kanavakatu 2)



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Kaupunginosa 12 IMATRANKOSKI kortteli 67

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kaupunginosa 12 IMATRANKOSKI kortteli 67 ja puistoaluetta.

Asemakaava-alueen kortteliin laaditaan sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa, osoitteessa Kanavakatu 2. Kaavoitettavassa korttelissa on kirkkorakennus, kellotapuli, paikoitus-, piha- sekä puistoaluetta. Viereisellä Kanavapuiston alueella on sankarihautausmaa. Kirkkokortteli rajautuu itäreunaltaan Kanavakatuun ja muilta osin Kanavapuistoon. Läheisyydessä on koulurakennusten kortteli ja Kanava-aukion asuinkerrostalokorttelit. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,2 ha.



Kuva 2 Kaavakohteen sijainti ortokuvassa

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoite on korttelin käyttötarkoituksen muutos "Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten" korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi. Imatrankosken kirkko on ollut käyttökiellossa jo useamman vuoden ajan sisäilmaongelmien vuoksi. Kirkosta on laadittu kattavat kuntotutkimukset, joiden perusteella kirkon korjaus on arvioitu liian mittavaksi. Seurakunta on päättänyt luopua rakennuksesta ja keskittää seurakuntapalvelut muihin kirkko- ja seurakunta rakennuksiin. Asemakaavamuutoksella luodaan korttelille asumispainotteinen jatkokäyttö.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

AK 1131 Kaavaluonnoskartta / Kaavaehdotuskartta
AK 1131 Kaavaselostus ja seurantalomake
AK 1131 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Imatrankosken kirkko, Kuntoarviot 23.11.2016, 01.2024 ja Sisäilmatutkimus 18.9.2020
RHS Imatrankosken kirkko, Raportti 12.8.2022
Kanavakatu 2 Imatrankoski, Luontoselvitys 11/2023–7/2024
Liikennemeluselitys, 30.1.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Imatran seurakunnan aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	6.11.2023 KH §260
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15.2.2024
Aloituskokous	17.1.2023
Viranomaisneuvottelu	xx.xx.20xx
Yleisötilaisuus	xx.xx.20xx
Luonnosvaiheen kuuleminen	xx.x.2024 - xx.x.2024
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	1.7. - 31.8.2024

2.2 Asemakaava

Asemakaavamutoksella on muodostettu asuinkerrostalojen korttelialuetta, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta ja puisto- ja virkistysaluetta käytöstä poistuneen Imatrankosken kirkon ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten” korttelialueelle. Kaava alueen pinta-ala on 1,2 ha. Alue on Imatran seurakunnan omistuksessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Yleiskuvas

Suunnittelu-alue lähiympäristöineen on osa Imatrankosken keskustan itäistä porttia. Alueeseen rajautuu Kanavakadun varressa kaksi asuinliiketaloa ja Kosken koulukeskus paikoitus- ja saattoliikenne alueineen. Kanavakadun päähän – ”Imatrankosken aseman seutu” sijoittuu kaksi rautatierakennusta, jotka ovat seurojen ja yhdistysten käytössä.

Kanava-aukio-osalla sijaitsee viisi pistetalomaista asuinkerrostaloa 50-luvulta. Talojen jalustoissa on liike- ja toimitiloja. Asuinkerrostalokorttelirakenne on täydentynyt myöhemmin toteutetuilla neljällä asuinkerrostalolla, jotka noudattavat samaa pistetalomaisuutta. Mittakaavaltaan asuinkerrostalot ovat 3–6 kerroksisia ja liike-koulurakennukset 1–2 kerroksisia.

Koulukeskus, liike- ja toimitilat sekä asuminen synnyttävät alueelle päivittäistä toimintaa ja liikennettä. Kaava-alue välttyy pääosin kokoojakatujen Vuoksen- ja Imatrankoskentien melulta, niiden jäädessä etäämmälle. Kosken koulukeskuksen liikenne liittyy Vuoksensien varteen.

Kanavapuistot suunnittelukorttelin ympärillä ovat osa keskeistä Vuoksen liikunta- ja virkistysaluetta.

Tarkastelukokonaisuudella on kaupunkikeskustamainen ja historiallisesti kerroksellinen luonne rakennuskortteleineen ja puistoalueineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän eteläpuolella, Vuoksen länsirannalla. Imatrankosken voimalaitoksen rakentaminen 1920-luvulla on muuttanut Vuoksen ranta-alueet rakennetuiksi puistoalueiksi. Maapatoalueen reunaan liittyy paikoin suodosvesikertymiä ja rehevää kasvustoa. Kaava-alueen luonnonympäristö on kuitenkin pääosin rakennettua puisto- tai piha-alueita. Ensimmäinen luontoselvitys maastokäynti kohteeseen toteutettiin 09.11.2023. Tuolloin tarkasteltiin alustavasti alueen yleispiirteitä sekä kasvillisuutta. Havainnoinnin kelpoisuutta rajoitti myöhäinen ajankohta. Kohteella todettiin kasvavan rauhoitettuja lehtoneidonvaippoja, pääasiassa kohdekiinteistön pohjoisosan lehtomaisella alueella, mutta myös kaakkoisosasta löytyi yksi yksilö. Tarkentavat selvitykset tehdään keväällä 2024, jolloin selvitetään alueen linnustoa sekä tarkennetaan kasvillisuusselvityksiä erityisesti lehtoneidonvaippojen osalta. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maisema

Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävän Vuoksen kulttuurihistoriallisen ympäristön äärellä, johon sisältyy mm. läheinen valtakunnallinen maisema-alue Imatran koski ja Kruununpuisto (VAT, VAMA). Maisemakuvaa hallitsee Imatrankosken sillat, klassistinen 20-luvulla rakennettu voimalaitos, harmaalla graniitilla verhoiltu säännöstelypato koskiuoman vieressä ja reunustavat Kanavapuistot (VP). Hoidettu avoin puistomainen Vuoksen rantamaisema muuttuu maapatovallin alueella puustoisemmaksi jatkuen tarkastelukorttelilta Imatrankosken urheilukentälle. Alue on havupuuvaltaista lähivirkistysaluetta (VL).

Suunnittelualue on pääosin hoidettua piha-, nurmi- ja puistoaluetta. Pohjoisosassa on luonnontilaisempi lehto-alue.

Luonnonolot

Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy (YKN) laatii kohteesta luontoselvityksen. Työ toteutetaan tutkimuksena, joka on biotooppitasolla tapahtuvaa tarkkailua. Ensimmäinen maastokäynti kohteeseen toteutettiin 09.11.2023. Tuolloin tarkasteltiin alustavasti alueen yleispiirteitä sekä kasvillisuutta. Havainnoinnin kelpoisuutta rajoitti myöhäinen ajankohta. Tarkentavat selvitykset tehdään vuoden 2024 aikana.



Kuva 3 Kohdekäynti 09.11.2023, lehtoneidonvaippojen esiintymisaluet. Kartta MML 12/2023

Kohdekäynti alueelle tehtiin alkuiltapäivästä 09.11.2023. Selvitysalueen pohjoisosan lehtomaisella alueella kasvaa järeitä ja varttuneita mäntyjä ja haapoja, joiden alla raita, tuomi ja satunnaiset vaahterat ja tammetsä muodostavat aluspuuston sekä pensaskerroksen. Kenttäkerroksessa kasvaa lehtolajeja, kuten mustakonnanmarja, käenkaali ja vuohenputki. Pohjakerroksessa tavataan mm. lehtohaivensammalta sekä suikerosammalia, mutta myös kankaiden lajeja, kuten seinäsammal ja metsäkerrossammal. Alueella oli myös kohtalaisesti lahoppua.

Huomionarvoisimpana lajina alueelta laskettiin 85 lehtoneidonvaippayksilöä. Lehtoneidonvaippa on valoisissa lehdoissa ja lehtomaisilla kankailla viihtyvä rauhoitettu kasvilaji (LSL 42 §). Lehtoneidonvaippoja oli harvakseltaan liki koko pohjoispuoleisella alueella kasvien painopisteen ollessa palaneen rakennuksen pohjoispuolella, lehtomaisen alueen lounaiskulmalla.

Kiinteistön länsilaidalla on kapea hoitamaton, lehtomainen kaistale pihanurmikon ja rajalla kulkevan ojan välillä. Lounaiskulmalla on laaja kasvusto vieraslajiksi luettavaa pensaskanukkaa. Kiinteistön kaakkoisosassa on jokseenkin luonnontilaisen oloinen kohouma, jolla kasvaa lähinnä tuoreen kankaan kasvillisuutta. Mustikka on paikoin runsas, puolukka harvalukuinen. Kellotornin lähistön runsas pikkutalviokasvusto kertoo ihmistoiminnan vaikutuksesta. Kohouma on varsin valoisa kasvupaikka, ja tämä näkyy ruohovartisten kasvien, erityisesti heinien, runsautena. Nurmikkoalueen reunassa kasvoi yksittäinen lehtoneidonvaippa.

Luontoselvityksen ensimmäisellä kohdekäynnillä todettiin rauhoitettuja lehtoneidonvaippoja, pääasiassa kohdekiinteistön pohjoisosassa, mutta myös kaakkoisosasta löytyi yksi yksilö. Kohdekäynnin ajankohta huomioiden alueelta löytyy todennäköisesti enemmänkin lehtoneidonvaippoja. Luontoselvitystä jatketaan kesällä 2024

Pohjavesi

Tarkastelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on 1,5 km kaakkoon (Teppanala, 0515301, 2-lk.).

Radon

Kaava-alue kuuluu kohonneen radontason alueeseen. Mittaustuloksista 1–9 % ylittää 400 Bg/m³. Korkean radontason aluetta on korttelin kellotornin alue. Korkean radontason alueella mittaustuloksista 10–49 % ylittää 400 Bg/m³. Radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon.

Maaperä

Imatran rakennusgeologisen aluejaon mukaan kaavakortteli on suurimmaksi osaksi hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien aluetta, joissa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakeisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- tai turvekerroksia.

Luonnonsuojelu

Lähin luonnonsuojelualue sijaitsee yli 1,5 km etäisyydellä idässä. Suojeltavat alueet, täydentyy luontoinventoinnilla kesä 2024.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne historiallisesti kerroksellista ja suhteellisen tiiviisti rakennettua Kanavakadun ja - Aukion varrella. Imatrankosken lyseon rakennus on valmistunut vuonna 1914 ja Kosken uusi koulukeskus vuonna 2022. Rautatien tuntumassa sijaitsee Imatrankosken asemaan liittyneitä puurakennuksia, jotka ovat peräisin vuosilta 1889–1936. Koulukeskusta vastapäätä sijaitsee punatiilinen kolmikerroksinen PYP:n entinen toimitalo vuodelta 1932. Kaavakorttelin kirkkorakennus vihittiin käyttöön 1954. Kanavakadun ja Kanava-aukion ympäristö on pistetalomaisten asuinkerrostalojen aluetta 50-luvulta nykypäivään.

Rakennetun ympäristön arvot ja kaupunkikuvallinen merkitys

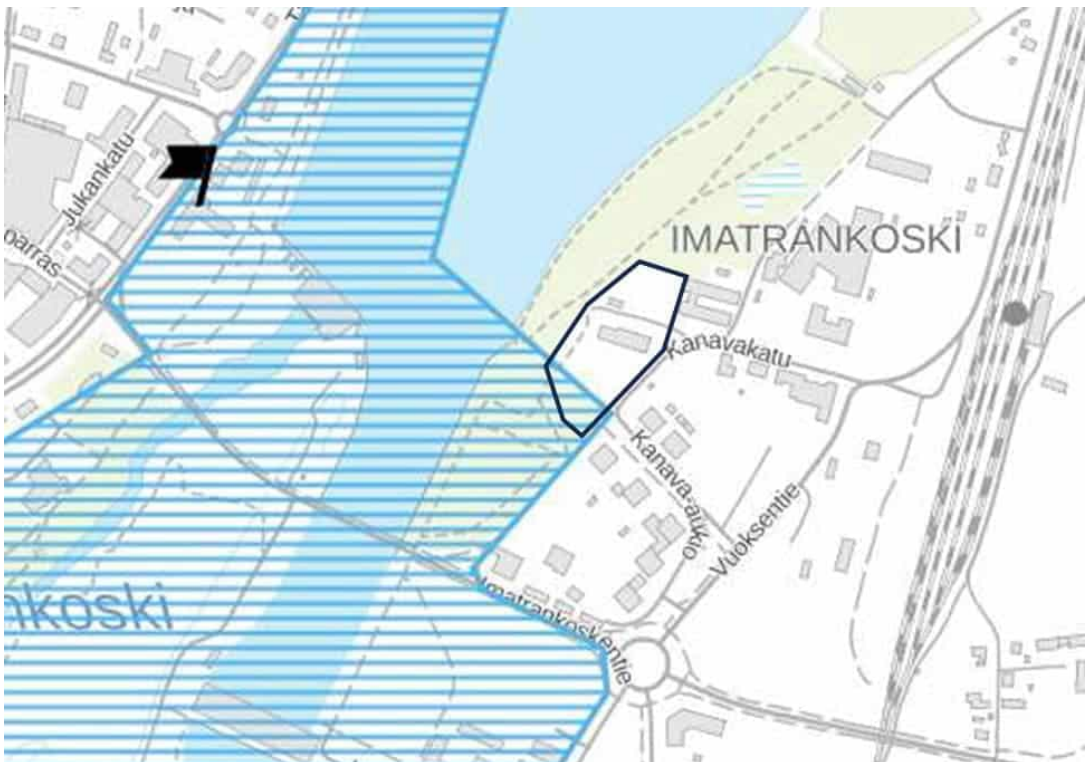
Imatrankosken aseman seutu Kanavakadun päässä, on luokiteltu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km).

Alueella on säilynyt vuonna 1892 aseman kanssa samanaikaisesti valmistuneet kaksi rautatierakennusta, joista merkittävin on asemapäällikön talo, jonka arkkitehtuuri on tyyppiipiirustuksiin pohjautuvaa lähinnä uusrenessanssia edustavaa puurakennustaidetta. Itse asemarakennus purettiin vuonna 1973. Aseman miljöökokonaisuuteen kuuluu vuonna 1914 valmistunut Bertel Mohellin suunnittelema Turistihotelli (myöhempi Imatran yhteislyseo). Aumakattoinen kaksikerroksinen kivirakennus sisältää kansallisromanttisia ja kertausklassismin piirteitä, julkisivua voidaan pitää jopa venetsialaistyyllisenä. Kanavakadun varressa olevan PYP:n vanhan toimitalon vuodelta 1932 on suunnitellut Uno Ullberg.

Asemalta länteen johtaa ns. Viertotie, joka valmistui vuonna 1905 rautatieasemalta Valtionhotellille. Tie oli ensimmäisiä betonitiekokeiluja Suomessa; vanhaa betonipintaa on yhä jäljellä Kanavakadussa ja puistoraitina.

Suunniteltava korttelialue liittyy osittain "Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY"- aluerajaukseen, jonka Imatrankosken itäpuolinen linjaus sisältää voimauoman säännöstelypadon kokonaisuudessaan ja Kanavapuiston eteläosan sankarihautausmaineen. Kaava-alueen osalta RKY-rajaukseen sisältyy korttelin eteläinen puistomainen osa kellotapuleineen. Arkkitehti Olli Kivisen suunnittelema kellotapuli vuodelta 1956 on suojelurakennus. Tapuli on pelkistetty suorakaidepohjainen umpitorni, pinnaltaan valkoista sileärappausta. Tornin huipulla on kolmelta sivulta avoin kellotasanne, jonka päällä vielä kuparipinnoitettu kattokuutio ja huippuristi.

Museoviraston alueesta laatimassa RKY-kuvauksessa nostetaan avainkohteiksi Valtionhotelli, puisto ja voimalaitos ja sen säännöstelypato sekä kanavasilta.



Kuva 4 Kaavakortteli sisältyy osittain valtakunnallisesti merkittävän Imatrankosken rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaukseen / Museoviraston RKY-sivusto.

Imatrankosken kirkko

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 19.4.2004 hyväksymässä yleiskaavassa ”Kestävä Imatra 2020” Imatrankosken kirkko ja kellotapuli on merkitty suojelukohteeksi (sr.), mutta asema-kaavan muutoksessa nro 675 vuodelta 1988 kirkkorakennusta ei ole suojeltu. Asemakaavassa on sen sijaan korttelin lounaisosaan sijoittuva kellotapuli osoitettu suojeltavana rakennuksena (sr.).

Kirkon suunnitteli Imatran kauppalanarkkitehti Aleksis Lindquist vuonna 1954. Imatrankosken kirkko on vihitty kirkolliseen käyttöön vuoden 1869 kirkkolain alaisuudessa. Kirkon rakentaminen on tämän lain mukaan edellyttänyt kirkkohallituksen tekemää päätöstä. Imatrankosken kirkon rakentamiseen liittyvää hallinnollista päätöstä ei ole, mikä tarkoittaa, että se ei ole kirkkolain tarkoittama kirkko, vaan ainoastaan kirkollinen rakennus. Vaikka piispa on aikoinaan vihkinyt kirkon, vihkiminen kirkoksi ei yksinään tuo rakennukselle kirkon statusta.

Kirkon ulkoarkkitehtuuri ei sisällä viitteitä käyttötarkoituksestaan sakraalirakennuksena, vaan on yleisen julkisen rakennuksen oloinen ja jopa tilapäislemäinen. Tähän viittaa myös voimassa oleva 80-luvun asemakaava, jossa korttelin rakennustehokkuus ja ala ovat varsin suuret ikään kuin jättäen kehittämisvaraa kortteliin.

Rakennus puistoympäristössään muistolehtoineen ja kellotapuleineen viestii sen sijaan käyttötarkoituksestaan ja on miljöörarvoiltaan merkityksellinen.

Kirkkorakennuksen interiööri sisältää arvokkaaksi luokiteltua siirtokarjalaisten jäämistöä, kuten alttaritaulut, lasimaalaukset, messukasukat ja ehtoollisvälineet. Esineistö kuuluu Kirkkohallitukselle, mutta on sijoitettuna paikallisseurakuntiin.

Asuminen

Kanavakadun ja Kanava-aukion ympäristö on keskustaan tukeutuvaa kerrostalomaista asuinalueita.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen naapurissa sijaitsee Kosken koulukeskus; peruskoulu ja varhaiskasvatus. Peruskoulun oppilaita on arviolta 670 ja esiopetus- ja varhaiskasvatuspaikkoja noin 200. Lisäksi Itä-Suomen koulun oppilaita on esiopetuksen osalta noin 20 ja peruskoulun osalta noin 160. Uusi koulukeskus on toteutettu monitoimitalona, joka mahdollistaa rakennuskokonaisuuden käytön myös kouluajan ulkopuolella mm. liikunta-, kulttuuri- ja nuorisopalveluiden osalta.

Lähimmät terveys- ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Imatrankosken keskustassa noin kilometrin säteellä. Ravintola- ja erikoisliikepalveluita sijaitsee alueen lähiympäristössä.

Liikenne

Kaavakortteli sijaitsee Kanavakadun varrella. Imatrankosken keskustaan on alueelta noin 900 m. Imatrankosken keskustaan johtaa historiallinen Koskisilta. Vuoksen rannoilla kulkee kevyen liikenteen yhteydet pohjoiseen ja etelään.

Lähimmät julkisen liikenteen pysäkit sijaitsevat Imatrankoskentiellä noin 300 metrin päässä. Alueella on useita autopaikkojen korttelialueita ja pysäköintipaikkoja katujen varsilla.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee rautatie. Imatra-valtakunnanraja-raidehankkeita koskevat kaavakohteet on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa ja –ohjelmassa 2016–2017. Hankkeiden asemakaavasunnittelu käynnistetään radan ratasuunnitteluvaiheen alkaessa. Tarkoituksena on mahdollistaa valtakunnanrajan ylittävän rautatieliikenteen kehittäminen sekä luoda edellytykset kansainväliselle tavara- ja henkilöraide liikenteen ylityspaikalle.

Tekninen huolto

Kanavakadun alue on keskusta-alueen kunnallistekniikan piirissä sisältäen myös kaukolämmön. Koulukellokujan varressa LPA-alueen yhteydessä on Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Patoturvallisuus

Kaava-alue sijaitsee Vuoksen lähiympäristössä ja patoturvallisuusasiat koskevat Vuoksen ranta-alueita. 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.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös Imatrankosken voimalaitoksen patoon kuuluva maapato 2.

Imatrankosken voimalaitoksen vedenpatoamista varten on perustettu rasite, jonka mukaan Vuoksen yläveden korkeus saa olla enintään NN +67,70 m. Korkeusasema myötäilee nykyistä rantaviivaa.

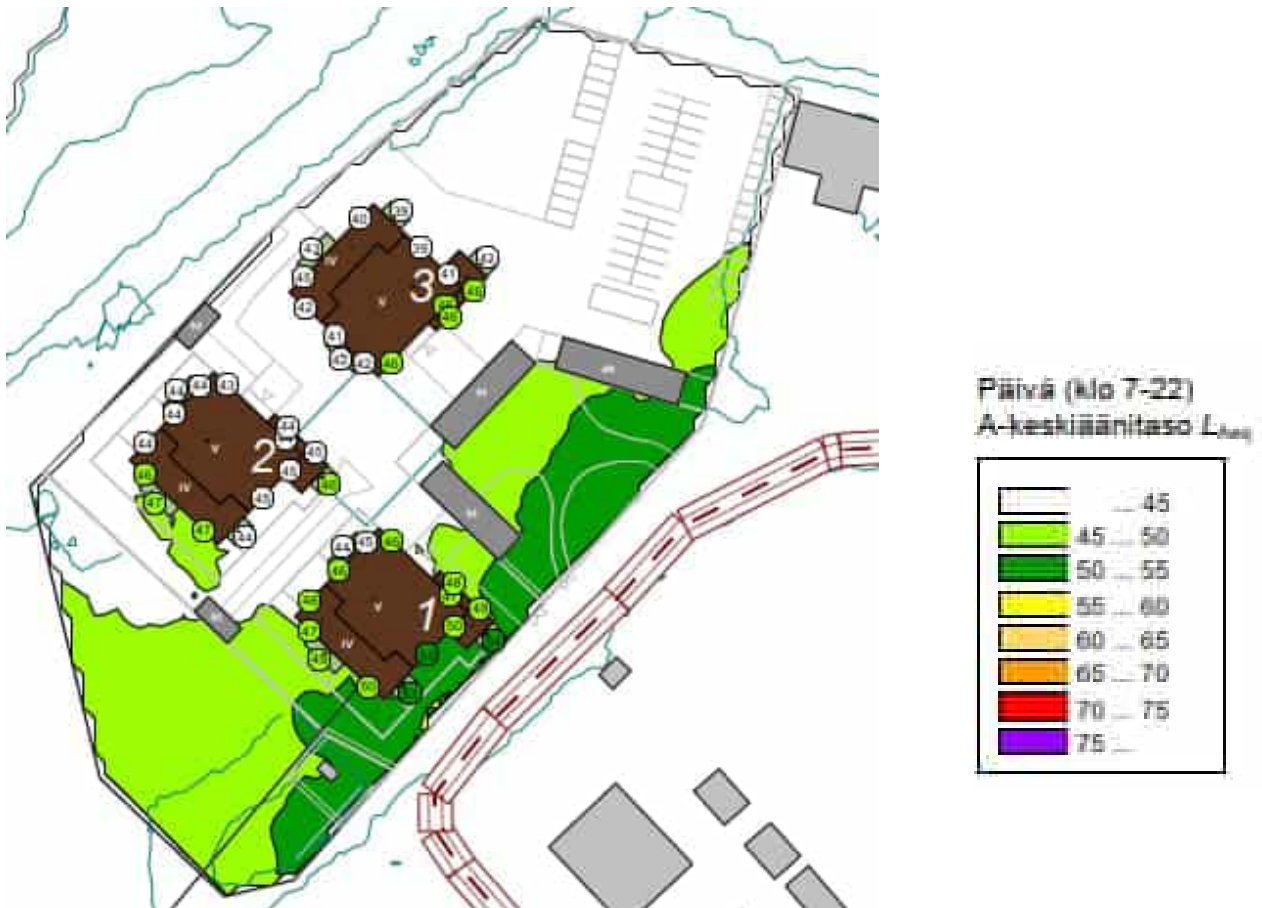
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Saastuneet maat

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita.

Melu

Liikennemeluselvityksen laati Akukon Oy, 30.1.2024. Raportin mukaan ohjearvoja ylittävää melua ei kantaudu suunnitelluille oleskelu- tai leikkipihoille. Uusilta rakennuksilta vaadittava julkisivujen A-äänitasoerotus $\Delta LA = 30$ dB on riittävä liikennemelun sekä muun ympäristömelun torjuntaan kaikilla julkisivuilla.



Kuva 5 Liikennemeluselvitys: Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät suurimmat melutasot

Huomioiden raideliikenteen mahdollinen lisävaikutus, on kaavassa vaatimus tontin 1 rakennuksen kaakkoisjulkisivuille Kanavakadun suuntaan A-äänitasoerotukseksi $\Delta LA = 30$ dB.

Vaatimus on myös tonttien 1 ja 2 rakennusten luoteisjulkisivulle A-äänitasoerotukseksi $\Delta LA = 27$ dB vesivoimalaitoksen toiminnasta laaditun meluselvityksen ja Rajapatsaan asemakaavaan suositeltujen asemakaavavaatimusten perusteella. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA. Seinän heijastus huomioiden päiväajan 55 dB ohjearvo ylittyy tontilla 1 Kanavakadun puoleisilla parvekkeilla. Parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan. Parvekelasitukseksi riittää tavallinen tiivistämätön parvekelasitus.

Muinaisjäänökset

Kaava-alueella ei ole todettuja muinaisjäänöksiä. Lähimmät muinaisjäänökset ovat Imatran kosken koskiuoman rannalla sijaitsevat kallioiden ja lohcareiden pinnoille hakattuja kirjoituksia, joista vanhimmat ovat mahdollisesti 1700-luvulta.

3.1.4 Maanomistus



Kuva 6 Maanomistus / Kantakartta (Imatran kaupunki)

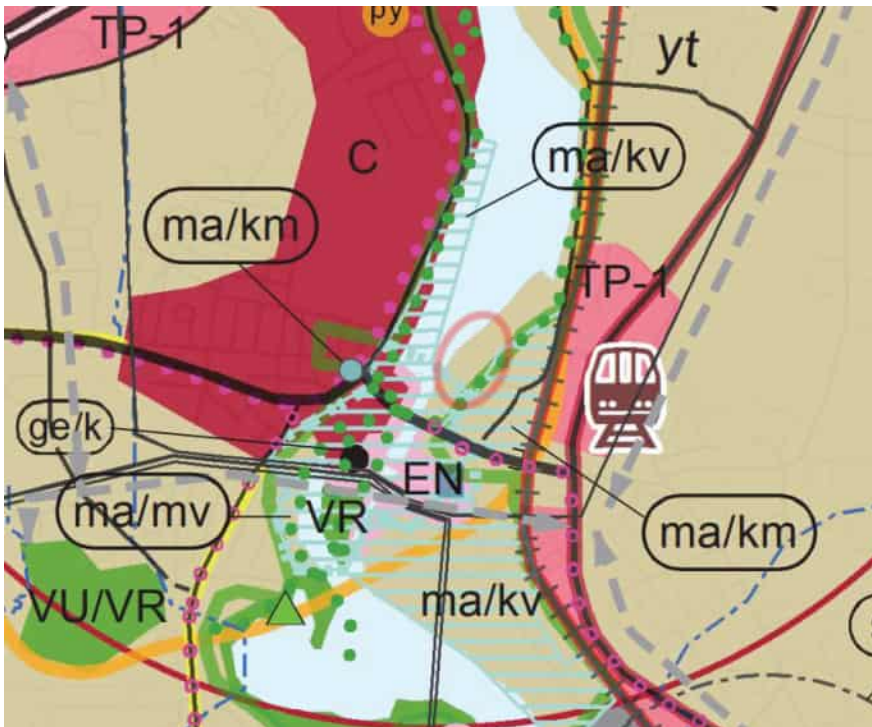
Suunniteltava korttelialue ja Kanavapuiston sankarihautausmaa-alue ovat seurakunnan omistuksessa. Kaupungin omistuksessa on viereinen LPA autopaikkojen korttelialue ja sen pohjoispuolinen Kanavapuisto. Patoalueet ovat voimayhtiön omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistamassa Etelä-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualueella on myös merkintä maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde (ma/km). Kanavapuiston kautta on merkitty kulkeväksi retkeily-/ulkoilureitti ja alueen eteläpuolelle on merkitty polkupyöräreitti. Kaavamuutosalue on osa matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealuetta (mv), kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealuetta (kk), kasvukeskuksen laatukäytävää (lk) ja Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealuetta (vk).



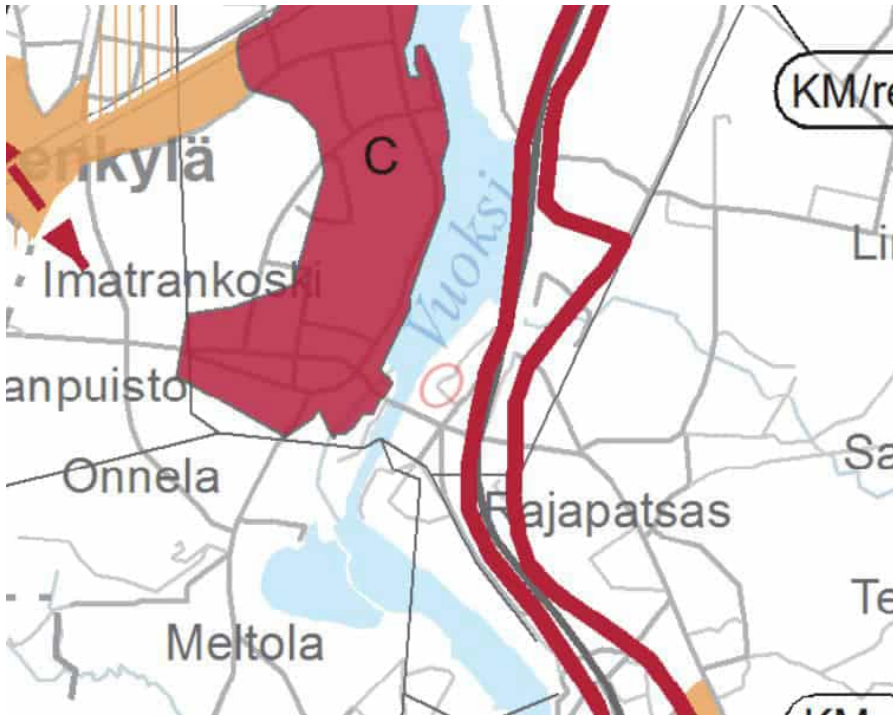
- A Taajamatoimintojen alue
- mv Matkailun ja virkistysen kehittämisen kohdealue
- Vk Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealue
- kk Kaupunki- / Taajamarakenteen kehittämisen kohdealue
- lk Kasvukeskusalueen laatukäytävä
- Retkeily- / ulkoilureitti
- ma/km Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö / kohde
- Kevyenliikenteen laaturaitti

Kuva 7 Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty soikiolla.

Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava

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 mitoitusta maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihekaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonaismaakuntakaavan aluevarauksia.

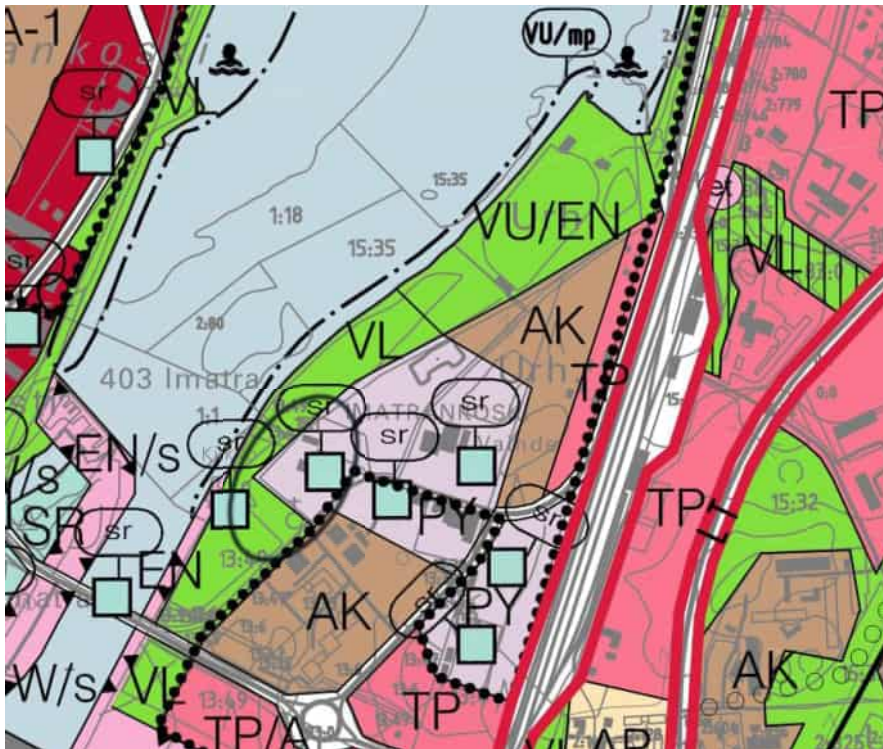
Suunnittelualueen itäpuolella on vaihemaakuntakaavassa merkitty liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealue (lk). Vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-aluetta koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alueidenkäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaavoitus- ja rakennushankkeissa tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon taiteelliset ja visuaaliset sekä kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteet.



Kuva 8 Ote Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavasta. Kaavamuutosalueen merkitty soikiolla.

Yleiskaava

Alueella voimassa kaupunginvaltuuston 19.4.2004 hyväksymä yleiskaava "Kestävä Imatra 2020".



Kuva 9 Ote ajantasaisesta yleiskaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalue merkitty soikiolla

Suunnittelukorttelin alue on merkitty osana julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Imatrankosken kirkko on merkitty suojelukohteeksi (sr.). Alueen eteläosa on merkitty kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). Alueen itäreuna on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Vuoksi on merkitty vesialueeksi (W). Vuoksen ranta-alueet on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi/energiahuollon alueeksi (VU/EN). Suunnittelualueen pohjoispuolinen Vuoksen ranta on merkitty maapatojen alueeksi (/mp.). Patoalueella voidaan rajoittaa raskaiden rakenteiden ja putkien sijoittamista, kaivuutöitä sekä yleisön liikkumista, mikäli liikkumisesta katsotaan koituvan vaaraa yleisön turvallisuudelle tai voimalaitoksen rakenteille ja laitteille. Itä- ja eteläpuolille on merkitty kevyen liikenteen väylät (musta palloviivitus).

Imatran yleiskaava 2040

Imatralla on aloitettu yleiskaavan laatiminen. Yleiskaavan laatiminen ja vireilletulo on kirjattu kaavoituskatsaukseen ja –ohjelmaan 2016–2017. Yleiskaavan ”Kokoaan suurempi Imatra 2040” luonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 25.2.–28.3.2022 välisen ajan.

Uuden yleiskaavan laadinnassa noudatetaan olemassa olevia Imatran maankäytöllisiä perusratkaisuja, joiden varaan kaupungin sisäisiä toimintoja on suunnattu viimeisen vuosikymmenen aikana. Tavoitteita tullaan tarkastelemaan ja tarkentamaan suunnittelun edetessä. Yleiskaavaratkaisu tulee muotoutumaan osallisten kanssa käytävän vuoropuhelun, ohjausryhmän ja poliittisten päättäjien sekä työryhmätyöstä saatavien evästysten kautta. Tavoitteita tarkennetaan myös taustaselvityksistä ja suunnitelmista saatavan lisätiedon pohjalta. Yleiskaava-aineistoa on luettavissa: <https://www.imatra.fi/kaavoitus/yleiskaavat/imatran-yleiskaava-2040>.

Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 9.11.1988 hyväksymä asemakaava nro 675. Suunnittelualue - kortteli 67 on voimassaolevassa asemakaavassa ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta” (YK) sekä istutettavaa alueen osaa. Kellotapuli korttelin istutettavalla osalla on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr.). Korttelin tehokkuusluku $e=0,5$ ja kerrosluku III. Korttelin koko on 1,2 ha. Korttelia reunustaa Vuoksen puolella padon suoja-alue (psu), jota määrittää voimayhtiön patoturvallisuusohjeet.

Alueen koillispuolella ”Yleinen pysäköintialue” (LP) 28.1.2019 § hyväksytyn asemakaavan nro 1088 mukaisesti.

Poistuva asemakaava on kaavaselostuksen liitteenä.

Rakennusjärjestys

Imatran rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2016. (KV 20.6.2016, § 52).

Pohjakartta

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

3.2.2 Selvitykset

- Rakennushistoriaselvitys, Imatrankosken kirkko; Selvitystyö Ahola; Raportti 12.08.2022
- Kanavakatu 2 Luontoselvitys; Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy; 2023–24
- Kanavakatu 2 Liikennemeluselvitys; Akukon Oy; 30.1.2024
- Kiinteistön kuntoarvio Imatrankosken kirkko Sisäilmakeskus 23.11.2016, Sisäilmatutkimus 18.9.2020 Ramboll; Kuntoarvion päivitys kaavaa varten; Ramboll Finland Oy; 1/2024

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Imatran seurakunta on joutunut sulkemaan Imatrankosken kirkkorakennuksen vuonna 2020 sisäilmaongelmien vuoksi sekä seurakuntatilojen että päädyn asuntojen osalta. Rakennuksen kunnostamisen osoittaututtua kannattamattomaksi, on seurakunta tehnyt päätöksen luopua kirkollisista palveluista kyseisessä kiinteistössä ja hakea korttelille uutta käyttömahdollisuutta kehittämissuunnitelmalla ja sitä seuraavalla kaavamutoksella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille seurakunnan aloitteesta KN 2/2023.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä ennen ehdotusvaiheen hyväksymistä tehdään tarvittavat maankäyttösopimukset.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

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 kehitysyhtiö 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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 6.11.2023 julkaistussa Imatran kaupungin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (AK n:o 1131). Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Imatran seurakunta. Asemakaavan laatiminen on käynnistetty kesällä 2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle xx.x.2024. (Kuulutus Uutisvuoksessa).

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville xx.xx.2024-xx.xx.2024 (kuulutus Uutisvuoksessa xx.x.2024). Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin nähtävilläolon aikana. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 30.11.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosasiakirjat ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen perusteella järjestettiin viranomaisneuvottelu xx.xx.2024. Viranomaisneuvottelussa keskustellaan: *Asemakaavan muuttamisen lähtökohdista, rakennetun kulttuuriympäristön arvoista ja suojelutarpeista sekä patoturvallisuudesta ...*

Kuulemisen jälkeen asemakaavaluonnosta päivitettiin saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittiin asemakaavaehdotus. Määräaikaan mennessä saapuneet lausunnot ja palautteet on eritelty kohdassa 4.6.1–4.6.2. Kaavaehdotus pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

4.3.5 Lausunnot ja palautteet

Palautetta kaavaluonnoksesta pyydetään osallisilta, joita ovat: kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, Imatran seudun vammaisneuvosto, nuorisovaltuusto, vanhusneuvosto, hyvinvointipalvelut, Imatran seudun Kehitysyhtiö Oy, Etelä-Karjalan pelastuslaitos, sähkö- ja

puhelinyhtiöt, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kainuun ELY-keskus (patoturvallisuus) Etelä-Karjalan liitto ja Imatran kaupungin eri toimialojen sidosryhmät

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Imatran seudun ympäristölautakunnalta, hyvinvointilautakunnalta, rakennusvalvontajaostolta ja tarvittaessa viranomaisilta.

Luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja palautteet, sekä kaavanlaatijan vastineet niihin on eritelty kohdassa 4.6.1–4.6.2.

4.3.6 Nähtävilläolo (MRL 65 §, 27 §, 32 §)

Kaavaehdotus on nähtävillä Asiakaspalvelu Imatrassa (kaupungintalo 1.krs) vähintään 30 päivää; kuulutus kaupungin virallisessa kuulutuslehdessä Uutisvuoksessa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä kirjeitse tiedoksi ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille.

Mahdollinen muistutus kaavaehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi

4.3.7 Hyväksyminen (MRL 52 §)

Koska kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä, asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet (MRL 67 §).

Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle osoitteella:

Itä-Suomen hallinto-oikeus

PL 1744

70101 Kuopio

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Seurakunnan asettama tavoite kehittämissuunnitelmalle ja asemakaavan laadinnalle: Korttelin käyttötarkoitus muutetaan ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten”- korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi.

Korttelin eteläisellä osalla huomioidaan valtakunnallisesti merkittävän ”Imatrankosken rakennettu kulttuuriympäristö”- aluerajaus Kellotapulin puistona.

Luonto-iventoinnin määrittämät arvokkaat korttelin osat säilytetään luonnontilaisina.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Maankäyttövaihtoehtojen ve1-3 rakentamistehokkuuden sopeuttaminen Kanavakadun ja Kanava-aukion mittakaavaan sekä Vuokselle avautuvaan maisemakuvaan.

Korttelirakenteessa asuntojen sijoittelu siten, että kulttuurimaiseman vetovoimatekijät tulevat täysimääräisesti hyödynnetyiksi.

Asuinympäristön laadun ja turvallisuuden tulee mahdollistaa myös vaativa palveluasuminen.

Kirkkomuiston säilyminen piha- / puistomiljöössä. Kellotornin ja asuinrakennuksen välinen riittävä etäisyys.

Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.3 Alustavien kehittämismuutosten kuvaus

Kehittämissuunnitelman alkuvaiheessa tutkittiin korttelin hyödyntämistä erityyppisillä asuinkerrostaloilla. Pädyttiin pistetaloratkaisuun, joka toimii kaupunkikuvallisena jatkumona Kanava-aukion miljöölle. Vaihtoehdossa **Kanavakatu2 ve-1** rakennustyyppinä kolme lasisella porrashuoneella toisiinsa liittyvää pistetaloparia, jossa yksittäisen talon rakennusrunko on 15x17m. Kapearunkoisuus luo taloparille pienmittakaavallisuutta ja siten yhteyttä ympäröivään Kanavakadun miljööseen.



Kuva 10 Kanavakatu 2 Kehittämissuunnitelma ve-1 Asemapiirustus



Kuva 11 Kanavakatu 2 Kehittämissuunnitelma ve-1 Havainnekuva

Kortteli jakautui kolmeen tonttiin siten, että keskimääräinen sijoittui poistuvan kirkon paikalle. Paikoitusalueet sijoittuvat rakennusten eteen Kanavakadun varteen muodostaen autokatosten

jonon kellotornilta korttelin pohjoisrajalle asti. Kellotornin viereen esitettiin vanhan kioskin sijoille korttelin yhteistilaa. Ratkaisun tonttitehokkuus $e=0.7$ ja kerrosala 8570 m^2 . Kerroskorkeus VI. Asuntojen lukumäärä n.100 kpl.

Kanavakatu2 ve-2 suunnitelmavaihtoehdossa muutettiin rakennusten ryhmittelyä ja rakennustyyppiä. Rakennustyyppinä neljä peruspohjamuodoltaan $22 \times 22 \text{ m}$ pistetaloa, jotka järjestyvät riviin Kanava-aukion talojen kanssa ja jäävät RKY "Imatrankosken rakennettu kulttuuriympäristö"- aluerajaukseen ulkopuolelle. Korttelin kulttuuriympäristörajaukseen liittyvä osa kellotorneineen esitetään VP-merkinnällä liitettäväksi osaksi Kanavapuistoa.

Asunnot on ryhmitelty maisemanäkymien äärelle. Paikoitusalue sijoittuu rakennusten ja Kanavakadun väliin. Ratkaisun tonttitehokkuus $e=0.65$ ja kerrosala 8000 m^2 . Kerroskorkeus V. Asuntojen lukumäärä n.100 kpl.



Kuva 12 Kanavakatu 2 Kehittämismvaihtoehto ve-2 Asemapiirustus



Kuva 13 Kanavakatu 2 Kehittämismvaihtoehto ve-2 Havainnekuva

Kanavakatu2 ve-3 suunnitelmavaihtoehdossa rakentamistehokkuutta on pienennetty yhdellä pistetalolla. Tällä ratkaisulla voitiin paikoituspiha sijoittaa kokonaan taka-alalle ja suojella korttelin Kanavapuiston vastaisen pohjoisnurkan runsakasvuinen kosteikkoalue. Paikoituksen siirto mahdollisti rakennusten edustalle vehreän yhteispiha-alueen sitä ympäröivien piharakennuksin ja katoksin. Korttelin yhteispiha on puutarhamainen oleskelualue, joka yhdessä asuintaloryhmän kanssa muodostaa rakennetun ja kokoavan päätteen Kanavakadulle ja -Aukiolle.

Asuinkerrostaloja on kolme, peruspohjamuodoltaan 23 x 23 m. Asuintalojen sisäänkäynnit avautuvat yhteispihaa kohden. Piharaitti (ajo, h) kiertää rakennusten sisäänkäyntien edustat. Piharaitilla on huoltoajo ja ajo autotalleihin sallittu jalankulkijan ehdoilla. Piharaitti toimii myös korttelin pelastustienä, jonka yhteyteen sijoittuvat nostopaikat (np) parvekkeilta tapahtuvan pelastautumisen järjestämiseen.

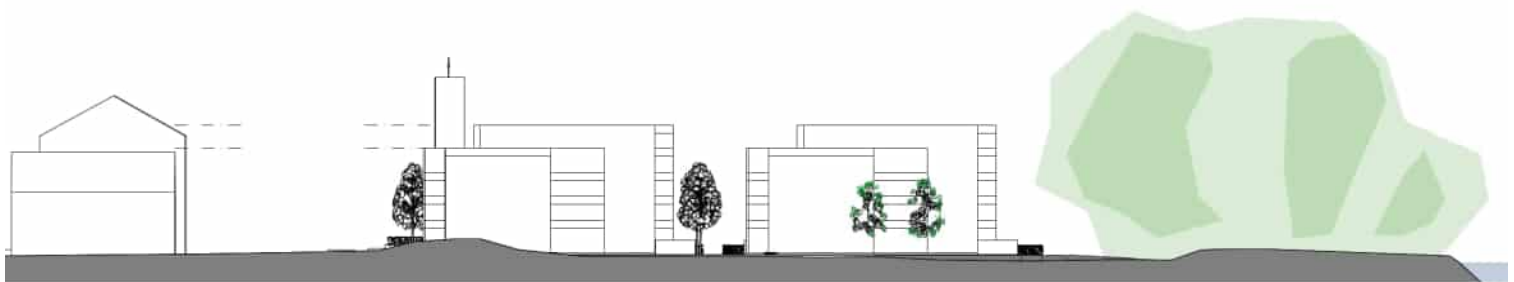
RKY-rajaukseen sisältyvä korttelin lounaisosan puistomainen alue kellotorneineen liitetään osaksi Kanavapuistoa. Asunnot on ryhmitelty maisemanäkymien äärelle. Korttelialue on rajattu pensasaidalla Kellotornin puistoa vasten. Leikkipaikka rajataan Kanavakatua vasten metalliaidoin. Paikoitusalue sijoittuu pääsääntöisesti nykyisen kirkon paikoitusalueen ja leikkipiha-alueelle korttelin pohjoissivustalle Koulukellonkujan LPA-alueen viereen. Ratkaisun korttelitehokkuus $e=0.55$ ja kerrosala 7720 m². Kerroskorkeus IV ja V. Asuntojen lukumäärä n.75 kpl.



Kuva 14 Kanavakatu 2 Kehittämismuutosto ve-3 Asemapiirustus



Kuva 15 Kanavakatu 2 Kehittämismuunnosvaihtoehto ve-3 Havainnekuva Kanavakadun yltä



Leikkaus A-A

Talo 1

Talo 2



Leikkaus B-B

Talo 2

Talo 1



Leikkaus C-C

Talo 1 (Talo 2 takana) Talo 3

Kuva 16 Julkisivuprojektiot, asuinrakennusten korkeussuhde ympäröivään rakenteeseen, ve-3.

4.4.4 Kehittämisvaihtoehtojen vertailu ja valinta asemakaavan pohjaksi

Vaihtoehdot ve-1, ve-2 ja ve-3 ovat suunnitteluprosessin mukaisessa järjestyksessä ja samalla vertailussa eteneviä kohti valintaa (ve-3). Keskeisenä tarkastelussa oli korttelin rakennus-
tehokkuuden ohella asumisen vetovoimaisuus ja viihtyisyys, asuntojen valoisuus, suhde
kulttuurimaisemaan ja luontoon, liittyminen kaupunkirakenteeseen ja sosiaaliseen ympäristöön,
paikoituksen ja muiden pihatoimintojen järjestäminen.

Kehittämisvaihtoehdossa ve-3 rakennusoikeuden, rakennusalan ja rakennuskorkeuden
supistaminen tuotti kortteliratkaisun, jossa asumisen vaatimukset viihtyisästä ja
kehittämisvaihtoehtoja tarjoavasta asuinympäristöstä toteutuivat parhaiten. Asuinkortteli tarjoaa
myös mahdollisuuden palveluasumiseen, jolloin vaatimuksia tulee mm. pihojen ja ulkoalueiden
turvalliseen käyttöön, palveluliikenteen sujuvuuteen ja mahdollisesti rakennusten toisiinsa
kytkemiseen käytävyyhteyksin.

Ve-3 mahdollisti paikoituksen siirron kokonaisuudessaan olevalle "kirkon" paikoituskentälle ja sen
viereiselle leikkipaikalle. Tämä ratkaisu mahdollisti korkeatasoisen leikki-, oleskelu- ja
puutarhapihan toteutuksen rakennusryhmän edustalle Kanavakadun varteen.



Kuva 17 Kanavakatu 2 Kehittämisvaihtoehto ve-3 Kaupunkiranteen "rakeisuus", havainne

Asuinkerrostalot on ryhmitetty tiiviisti vanhastaan rakennetulle alalle puretun kirkkorakennuksen
ympäri.

Uudella asuinkerrostalojen korttelilla pihoinen ja puistoinen on kaupunkirakennetta eheyttävä ja
rikastuttava vaikutus. Kaupunkirakenteellinen liittyminen - "rakeisuus" noudattaa vallitsevaa
pistetalomaista asuintaloteemaa, jossa pihat ja puistot vuorottelevat rakennusmassojen lomassa.

Uusi korttelirakenne päättää katunäkymän Asema-aukiolta katsottuna ja johtaa katsetta ”Viertotien” suuntaisesti.

Alueella säilyy myös kirkon muisto maamerkin, kellotapulin ansiosta, joka on puiston reunassa hallitseva 10 metriä rakennusryhmää (IV) korkeamana. Kellotornista asuintaloon on jätetty 20 metrin etäisyys.

Ve-3 kortteliin sisältyy monitasoista viherympäristöä, kuten kellotornin kulttuuripuisto, talojen yhteinen keskeispiha / -puutarha, asuntojen eduspihat sekä luonnontilainen lehto lammikoineen. Koko kortteli rajautuu lisäksi Kanava- ja maapadon puistoon.

Pintavesien käsittelyyn on puisto-osalle varattu hulevesien käsittelyalue (hu). Rakennusluvan yhteydessä edellytetään suunnitelmaa pintavesien ja maakosteuden hallinnasta sekä johtamisesta alimman rakentamiskorkeuden määrittämisellä rakennusten ja piha-alueiden osalta.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ve-3 valinnan perusteena oli sen tarjoama kaupunkirakenteen toiminnallisesti luonteva muutos ja laajentuminen. Oikean tehokkuuden, rakentamistavan ja sijoituksen perusteella tuleva rakenne asettuu kaupunkikudokseen ja paikkaansa siihen luontevana osana.

4.5.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
ELY-keskus pv.kk.2024 Lausunnon keskeinen sisältö tiivistettynä	tiivis vastine lausuntoon ja miten lausunnon asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
... pp.kk.2024 Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja ... pp.kk.2024 Tekstiä	Vastine

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 pv.kk.2024 Mielipiteen keskeinen sisältö tiivistettynä	tiivis vastine mielipiteeseen ja miten siinä esiin nostetut asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
Mielipide 2 pp.kk.2024 Tekstiä	Vastine
Mielipide 3 pp.kk.2024 Tekstiä	Vastine

4.5.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
ELY-keskus pv.kk.2024 Lausunnon keskeinen sisältö tiivistettynä	Kirjoita tähän tiivis vastine lausuntoon ja miten lausunnon asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
.... pp.kk.2024 Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja pp.kk.2024 Tekstiä	Vastine

Muistutuksen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Muistutus 1 pv.kk.2024 Mielenpitemen keskeinen sisältö tiivistettynä.	vastine muistutukseen ja miten siinä esiin nostetut asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
Muistutus 2 pp.kk.2024 Tekstiä	Vastine
Muistutus 3 pp.kk.2024 Tekstiä	Vastine

4.5.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävillä oloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten takia kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia:

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on AK1131

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkikehityslautakunta Asemakaavaehdotuksen / Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä asettaminen	xx.xx.2024

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa korttelin käyttötarkoitus vaihtuu ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten”- korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi. Eteläinen ja pohjoinen korttelinosa säilyy puistoalueena.

Rakentaminen sijoittuu nykyistä rakennusta ympäröiville piha- ja nurmialueille. Asuintalot toistavat Kanava-Aukion pistetalomaista rakennetta ryhmittäen asunnot Vuoksen ja puistojen maisemaan. Paikoitus on toteutettu nykyiselle paikoituskentälle ja sen viereiselle leikkialueelle sekä autotalleina asuintalojen pohjakerrokseen, mitoituksena 1 autopaikka / 85 kem².

Kaava-alueen pinta-ala on 12230 m². Rakennustehokkuus kasvaa e=0,5 → e=0,6 ja kerroskorkeus III → IV / V. Rakennusoikeus lisääntyy 6000kem² → 7720 kem².

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala	12230 m²
Korttelin tehokkuusluku	e=0,6
Asuinkerrostalojen korttelialue, AK:	
tonttien 1–4 pinta-alat yhteensä (1.1881m ² ; 2.1934m ² ; 3.1897m ² ; 4.1031m ²)	6701 m²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus tehokkuus	7720 m ² e = 0,88
asuntoja (laskettuna 1 as / 100 k-m ²)	75 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 132
autotalleja (5/asuintalo)	15 kpl
Autopaikkojen korttelialue, LPA:	
tontin pinta-ala	2492 m²
autopaikkoja (1 ap / 85 k-m ²)	79kpl + 5 kpl (vieras)
Puisto, VP ja VL:	
Pinta-ala (2259 + 736)	3037 m²
Piha-alueet:	
Pinta-alat; (tontit 1-4: 958+970+960+720)	3608 m ²

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Kaava-alueen käyttötarkoituksen muutosta on ohjattu kestävän kaupunkirakenteen periaatteilla. Imatrankosken kirkon poistuneen toiminnan ja rakennuksen sijaan on mahdollistettu kaupungin keskustan läheistä asumista.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Imatrankosken julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Imatrankosken (RKY) alueen rajausta ja Imatrankosken kirkon kellotapulien suojelu sekä puisto- ja luonnontilaisen lehtoalueen säilyminen osana Kanavapuistoa.

Rakennettavien tonttien yhteyteen on varattu väljät ja suojaisat piha- ja oleskelualueet, joiden melun päivä- tai yö-ohjearvot eivät ylitä (55dB / 45dB). Kaavassa on esitetty vaatimus tontin 1 rakennuksen kaakkoisjulkisivuille Kanavakadun suuntaan A-äänitasoeroitukseksi $\Delta LA = 30 \text{ dB}$

sekä tonttien 1 ja 2 rakennusten luoteisjulkisivulle A-äänitasoerotukseksi $\Delta LA = 27$ dB. Tontilla 1 Kanavakadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.

Hulevesien viivytyksen toteutuminen on mahdollistettu ja osoitetaan rakennusluvassa hulevesisuunnitelmalla.

Imatrankosken kirkon säilyttämisen ja suojelun tarkasteltu on tehty laadittujen selvitysten ja tutkimuksien perusteella ja on esitetty vaikutusten arvioinnissa. Kaava ohjaa ympäristön muutosta tuoden pois siirtyneen kirkollisen toiminnan sijaan naapuruston mukaista keskustaläheistä asumista.

Kaava synnyttää kaupunkirakennetta eheyttävää korttelirakennetta Kanavakadun ja – Aukion koskevia määräyksiä, joilla uutta rakentamista sopeutetaan Vuoksimaaisemaan ja Kanavakadun ja -Aukion kulttuurihistorialliseen kaupunkirakenteeseen. Uudet asuintalot ja toiminnot tukeutuvat olevaan infra-verkoston.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK, Asuinkerrostalojen korttelialueet

Kolmen asuinkerrostalon ryhmä sijoittuu korttelin etelä- ja länsisivulle rajautuen kellotornin ja maapadon puistoon. Rakennukset ovat päämassaltaan nelikerroksiset sisäänvedetyllä viidennellä kattokerroksella. Rakennuskorkeudet yhdentyvät Kanava-Aukion korkomaailmaan (IV ja V). Asuintalojen 2 ja 3 etäisyys korttelin rajasta ja maapatoalueesta on n.10 metriä ja talon 1 etäisyys kellotornista 20 metriä. Asuintalojen parvekkeet ja asuntopihat (uo) sijoittuvat kolmelle sivulle ja sisäänkäynti porrashuoneineen ja autotalleineen neljännelle sivulle.

Rakennusten julkisivut voivat olla tiiltä, rapatut ja/tai puuta. Tonttia 4 reunustavien ”piha”-rakennusten (t, kt-2 ja ak) tulee olla puurakenteiset.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Niiden tulee avautua sisääntulopihalle avarasti kaikilta kerrostasanteilta.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Ensimmäisen kerroksen asunnoilla tulee olla omat piha-alueet.

AH, Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, tontti 4.

Korttelin ytimessä sijaitsee tonttien 1–3 yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) (1031 m²) leikki- ja oleskelupihoineen tontilla 4. Sitä reunustavien piharakennuksien ja -katosten (t, ak ja kt-2) tulee olla puurakenteiset. Talousrakennuksen (220 k-m²) Kanavakadun puoleiseen päätyyn sijoittuu korttelin jätehuone ja muuhun osaan talokohtaiset polkupyörä-varastot (3kpl); a 50 m² / 25 ppp. Leikki- ja oleskelupihaa rajaa myös ohjeellinen katoksen rakennusala, joka voidaan lasittaa.

Pihat

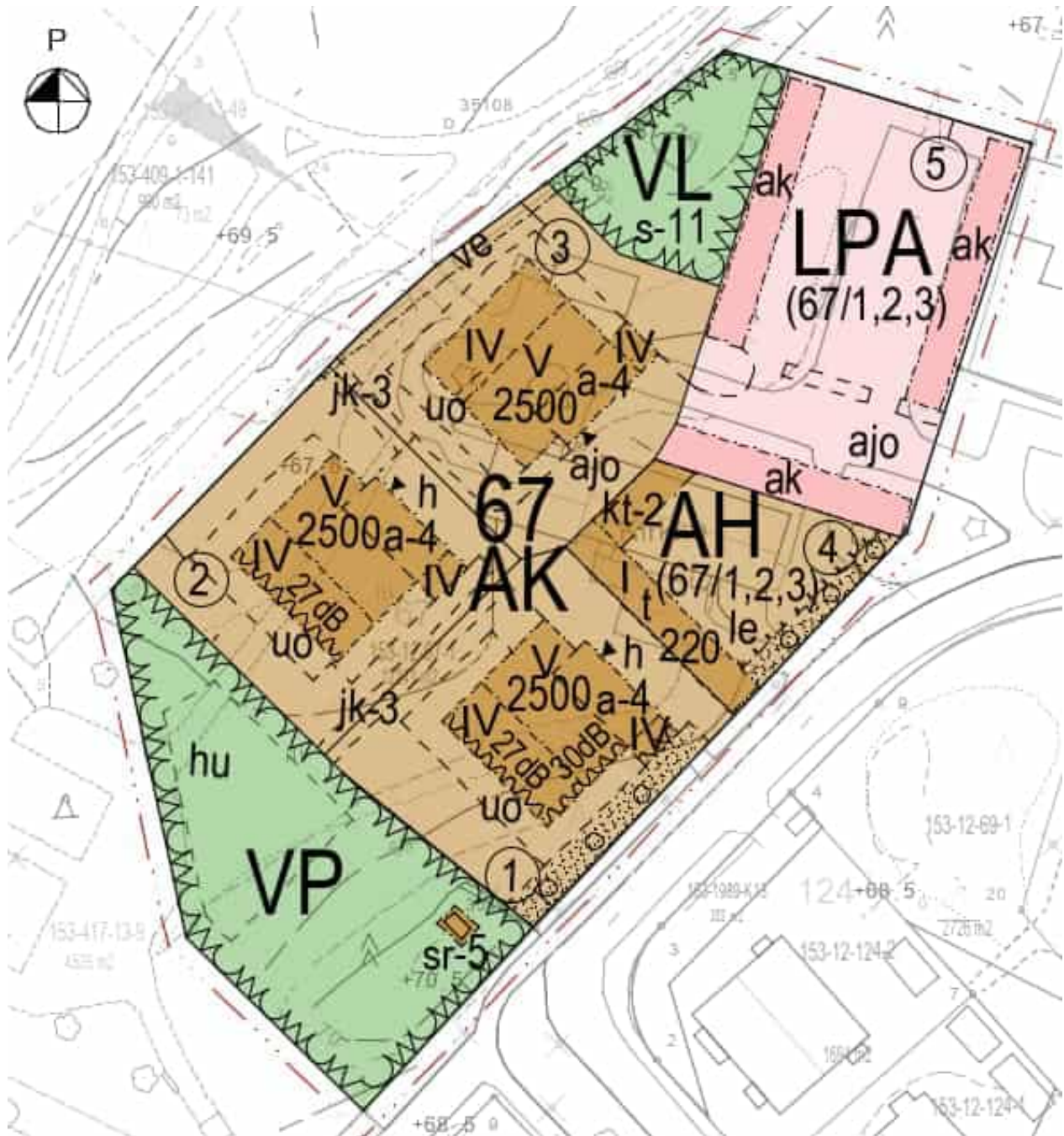
Tontti 4 aidataan kadunpuoleiselta sivulta metalliaidalla, h=1200. Tontti 1 ja 2 rajataan VP-aluetta vasten pensasaidalla. Tonttien välille ei saa rakentaa aitoja. Päälystetyt osat (h ja ajo) tulee tehdä kivettyinä. Asfalttia saa käyttää vain autopaikkojen korttelialueella (LPA). Korttelin ytimestä jalankulkuyhteydet (jk-3) puistoraiteille Kanavapuistoon ja maapatopuistoon tehdään kivituhkapintaisina. Yhteydet toimivat myös pelastusteinä.

LPA, Autopaikkojen korttelialue (67/1,2,3)

Kanavakadulta on suora yhteys korttelin yhteiseen LPA-paikoituskortteliin. Sen kautta on myös huolto- /ajoyhteys (h/ajo) tonteille 3, ja 2. Puolet autopaikoista voidaan järjestää autokatoksiin (ak). Huolto-/ajoyhteys yhdistettynä tontin 1 kautta Kanavakadulle toimii myös korttelin pelastustienä. Pelastustien nostopaikat sijoittuvat kunkin talon kolmelle sivulle, mahdollistaen nostolavapelastautumisen järjestämisen parvekkeilta.

VP, Puisto

Kellotapulipuisto liittyy saumattomasti viereiseen sankarihautausmaan ja muistomerkkien puistoon. Oman uuden elementin Kellotornipuistolle tuo korttelia 67 palvelevat hulevesialtaat kasvustoineen. Alueen hulevedet saa johtaa hulevesien käsittelyyn varatulle alueelle (hu). Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.



Kuva 18 Kaavakartta



Kuva 19 Kanavakatu 2 Näkymä Kanava-Aukiolta kohti Kellotapulia

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu Imatrankosken keskustan itäiseen porttiin ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos luo uuden käyttötarkoituksen muutosalueelle ja siten täydentäen Imatrankosken keskustan yhdyskuntarakennetta ja toteuttaen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ajatusta. Poistuvan kirkkorakennuksen vaikutus kulttuuriympäristöä heikentävästi on käsitelty kohdassa: Kulttuuriperintö.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää asukasmäärää Imatrankosken keskustassa noin 130 uudella asukkaalla. Asuntojen keskikoko on n. 70 m², mikä osaltaan tuottaa Imatrankosken keskustaan myös perheasuntoja.

Yhdyskuntarakenne

Alue on Imatrankosken keskustan kaupallisen ytimen Koskenpartaan tuntumassa siltayhteyksien päässä. Kaupunkirakenne on pääosin asuinkerrostalovaltaista, jota käyttötarkoitusta uusi asuinkortteli vahvistaa. Imatrankoskentien joukkoliikenneyhteydet, palvelut ja Olavinkadun bussiasema ovat kävelyetäisyydellä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja taloudellisena, sillä se tiivistää kaupunkirakennetta ja tukeutuu jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen.

Kevään varjotarkastelussa pitkät varjot peittävät vuoroin oleskelupihoja ja parvekkeita: Aamupäivällä taloja 1 ja 2, keskipäivällä taloa 2 ja iltaapäivällä taloa 3. Yhteisoleskelupiha on aamu- ja keskipäivän auringossa.



Kuva 20: Korttelin varjotarkastelu maaliskuu klo 9.00, 12.00 ja 16.00

Kesäkuun varjotarkastelussa keski- ja iltaapäivän aurinko valaisee kauttaaltaan asuntopihoja ja parvekkeita. Yhteisoleskelupiha on koko päivän auringossa.



Kuva 21: Korttelin varjotarkastelu kesäkuu klo 9.00, 13.00 ja 17.00.

Kaupunkikuva

Uusi asuintaloryhmä luo selkeän päätteen Kanavakatu ja – Aukio miljööseen. Talot erottuvat kaksikerrosta korkeampina ja laaja-alaisempina kuin kirkkorakennus. Ne viestivät Vuoksi- ja puistomaisemassa keskustarakenteen jatkumoa ja reunaa. Mittakaava ja julkisivumateriaalit ovat jatkumoa ympäröivästä rakenteesta. Uusi korttelirakenne sisältää monipuolisen viherrakenteen piha-, puutarha-, puisto- ja lehto-alueineen.

Kulttuuriperintö

Asemakaavamuutos ei myötäile voimassaolevaa yleiskaavaa ” julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), jossa Imatrankosken kirkko on merkitty suojelukohteeksi (sr.).

Asemakaavassa on esitetty korttelin käyttötarkoituksen muutos uudeksi asuinkortteliksi ympäröivän kaupunkirakenteen mukaisesti.

Asemakaava ei esitä kirkkorakennukselle suojelua. Rakennuksella on sen 1) käyttöhistoriaan, 2) miljööseen ja 3) sisustukseen nähden suojellista arvoa. Näiden arvojen säilyminen on arvioitu toteutuvan melko hyvin kaavan mukaisella ohjauksella (2) ja seurakunnan toimin (1,3).

1) Käyttöhistoria liittyy paikkaan, mutta on enemmän riippuvainen toiminnan jatkumisesta kuin paikasta. Seurakunnallinen toiminta jatkuu muissa Imatran työpisteisissä. 2) Osa kirkkokorttelin puistomiljöötä, Kellotapulin puisto säilyy ennallaan Jääsken kirkkomaan portin ja ”muisto”-puiston äärellä. 3) Kirkon arvokas sisustus seuraa siirtyvän toiminnan mukana muihin seurakunnallisiin tiloihin kirkkoperinnön rikkautena.

Arvio kirkon käyttömahdollisuuksista

Rakennus on ollut vuodesta 1954 kirkollisessa käytössä alun alkaen jääskeläisten kirkkona ja sisältää siihen liittyvää käyttö- ja miljöörävoa.

Kirkko rakennuksena on varsin tavanomaista 50-luvun julkista rakentamista. Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri ei viestitä sakraalia luonnetta. Rakennusrunkoa on pidennetty myöhemmin asunto-osalla. Rakennuksella on arkisuuden ja väliaikaisuuden leima, joka ajatus näyttää olleen kaavoittajallakin 80-luvulta voimassa olevassa asemakaavassa, jossa on varauduttu laajaan kirkollisten rakennusten kokonaisuuteen suurin rakennus- ja kerrosaloin (6000 k-m²).

Kirkon sisustukseen liittyvä siirtokarjalaisten esineistö on luokiteltu arvokkaaksi ja on listattu säilytettäväksi raportissa Kirkkohallitukselle keväällä 2023. Siirtokarjalaisten esineistö ja muu arvokas kirkon sisustus siirtyy jälleen eteenpäin Imatran seurakunnan muihin kirkollisiin tiloihin ja käyttöön. Imatrankosken kirkkoa ei ole vihitty kirkoksi, mutta se poistaminen kirkollisesta käytöstä edellyttää desakralisaation, jonka piispa toimittaa.

Kirkkorakennuksen suojelulle ei ole 1) toiminnallista 2) rakennusteknistä eikä 3) taloudellista perustetta.

- 1) Rakennuksen ”kuorien” suojelulle ei ole riittävää perustetta, kun toiminta ja siihen liittyvä arvokas sisustus (sisältäen myös lasimaalaukset) on siirtynyt pois.
- 2) Korjaus jo yksin kellarikerrokseen on rakennusteknisesti vaikea ja riskialtis kapilaaristen maapatovesien vaikutuspiirissä. Kuntoarviossa (2024) todetaan viimeisimpien tutkimustulosten perusteella, ettei rakennuksen peruskorjaaminen ole taloudellisesti järkevää, korjausasteen noustessa reilusti yli 130 % tason.
- 3) Suojelu ja uudelleen käyttö velvoittavat mittaviin korjauksiin, joiden taloudellinen yhtälö on vaikea toteuttaa. Yksin korjauskustannuksiksi on arvioitu 1 milj.€ ja siihen lisättäväksi tulee käyttötarkoituksen muutos, esim. asuintiloiksi. Taloudellista pohjaa muutokselle on vaikea saada ja se joka tapauksessa edellyttää lisärakentamista kortteliin. Tämän myötä miljöö muuttuu ja kirkon ”kuorien” suojelu kaiken keskellä vaikuttaa perusteettomalle ja korttelin jatkokehittämistä hankaloittavalle.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 75 uutta kerrostaloasuntoa, joiden keskikoko on kaavan viitesuunnitelman mukaan noin 70 m². Yksiöitä on 13 kpl (17 %), kaksioita 37 kpl (50 %), kolmioita 20 kpl (26 %) ja 4 h+k 5 kpl (7 %). Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden varrella.

Palvelut ja työpaikat

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Imatrankosken palveluiden monipuolistumiseen. Palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi ja tehokas rakentaminen Imatrankosken keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöastetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Käyttötarkoituksen muutos ilman kirkkorakennuksen suojelua mahdollistaa kiinteistön omistajalle korttelin kehittämisen ja rakennusoikeuden hyödyntämisen, joka jo vanhan kaavan mukaan oli n. 6000 kem² ja nyt kaavassa 7690 kem².

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Vuoksen puistojen ja alueen urheilupalveluiden käyttöä. Kaava-alueeseen rajautuvat jo valmiiksi rakennetut puisto-alueet raitteineen ja palveluineen, joihin virkistyskäyttö ohjautuu.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Imatrankosken keskustan palvelujen ja bussiaseman tuntumassa. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Rautatieasema on Mansikkalassa 4 km päässä. Ajoneuvoliikenteen yhteydet VT6:lle etelää Helsingintien kautta ja pohjoiseen Tainionkoskentien tai Vuoksentien kautta ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää täydennysrakentamisen liikenteen kasvun. Kaava-alueen pysäköinti järjestetään kaupungin autopaikkamäärän laskentaohjeen mukaisena kaava-alueella pihapaikoituksena.

Vesihuolto

Kaavamuuotosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkoston, joten kaavamuuotuksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueeseen kohdistuva melu ei ylitä piha-alueilla päivä- eikä yömelun raja-arvoja. Kaavamerkinnällä ja määräyksellä on esitetty rakennusten julkisivujen ja parvekkeiden osalta vaatimuksia liikenne- ja ympäristömelua vastaan.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Puisto ja luonto-ympäristö

Suunnittelualueen maisemallinen luonne on ollut kirkkopuisto hoidetuin avoimin piha-, nurmi- ja puistoaluein. Se on ollut saumaton osa ympäröivää Vuoksen puistokokonaisuutta. Kirkkopuisto ja piha-alueet ovat olleet kaikille avoimet käyskennellä ja oleskella. Vuoksen varsien virkistysreitit ohittavat suunnittelualueen Patopuistossa ja Kanavapuistossa.

Kaava-alueen keskeisen alueen luonne tulee muuttumaan tehokkaamman rakentamisen myötä. Kolme syvärunkoista viisikerroksista pistetaloa sijoittuu nykyisen kirkkorakennuksen molemmin puolin nurmi- ja piha-alueille. Sijoittelussa on pyritty tiiviiseen puistojen ja luonnonympäristöä säästävään korttelirakenteeseen. Vaikka kaavan mukainen rakentaminen rikkoo nykyistä alueen sisäistä avaraa puistotilaa, on siinä pistetalomaisuutensa ansiosta myös väljyyttä. Asuintalotontista puolet on piha-alaa, keskimäärin 960m².

Kaavalla on muodostettu puistoaluetta n. 3000 m²; Kellotornin puisto ja pohjoinen luonnontilainen lehtoalue suojeltavine kasvustoineen. VP- ja VL- alueet + piha-alueet yhdessä (6600m²) viheralueiden laajuus korttelialasta on 54 %. Kellotapulinpuisto liittyy saumattomasti viereiseen sankarihautausmaan ja muistomerkkien puistoon. Oman uuden elementin Kellotornipuistolle tuo kaava-aluetta palveleva hulevesien käsittelyalue kasvustoineen.

Kaava- alueeseen sisältyy monitasoista viherympäristöä, kuten kellotornin kulttuuripuisto, talojen yhteinen keskeispiha / -puutarha, asuntojen eduspihat sekä luonnontilainen lehto lammikoineen. Koko kortteli rajautuu lisäksi Kanava- ja maapadon puistoon.

Vesistöt ja vesitalous

Korttelialue on rakennettuna (4340m² / 12230 m²) 35 %:sti vettä läpäisemätöntä pintaa (rakennusalat ja asfaltti). Kivetyt huoltotiepinnot tehdään vettä läpäisevinä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä on mahdollista viivyttää ja imeyttää maanvaraisilla osuuksilla ja johtaa hulevesien käsittelyyn varattuun Kellotapulipuiston puisto-osaan. Luoteessa maapatoa vastaisella sivulla on olemassa oleva hulevesioja, joka johtaa koilliseen Kanavapuiston alueelliseen viivytysaltaaseen.

Rakennetusta korttelista saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin siltä poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi korttelissa tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 3.1.3 ja 5.2. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kts selostusliitteet

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

Imatralla 15.2.2024

Sami Tynkkynen
kaavoitusarkkitehti

Kimmo Hartikainen
arkkitehti