

## IMATRANKOSKI KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMISOHJELMA V. 2020



Julkaisija: Imatran kaupunki

Toimittajat: Ramboll Finland Oy / Helsinki Zurich Office Oy

Kannen kuvat: Imatran kaupunki

Kartat /kuvat: ©Ramboll Finland Oy  
©HelsinkiZurich Office Oy  
©Imatran kaupunki (ellei toisin mainita)

Julkaisun taitto: Ramboll Finland Oy /Aija Nuoramo





# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Imatrankosken kehittämisprojekti

Imatran kaupunki käynnisti syksyllä 2011 Imatrankosken kehittämisprojektin, jonka avulla pyrittiin löytämään uusia mahdollisuuksia Imatrankosken kehittämiseen kaupallisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta. Suunniteluhankkeen tavoitteena oli muodostaa taloudellisesti kannattava, kaikille keskustan toimijoille houkutteleva kehittämissuunnitelma, jonka avulla varmistettaisiin kehityshankkeiden konkreettinen käynnistyminen alueella. Imatran kaupungin tavoitteena on lisätä Imatran keskusta-alueen paikallista ja matkailullista vetovoimaa tarjoamalla yhä laadukkaampia ja runsaampia palveluita niin Imatran asukkaille kuin turisteillekin. Samalla hankkeen avulla halutaan parantaa paikallisten yrittäjien ja kiinteistönomistajien toimintaedellytyksiä Imatran keskusta-alueella. Yksi keskeinen tavoite on myös asumisen lisääminen ydinkeskustan alueella.

Imatrankosken kehittämisprojektin rahoitukseen osallistui Imatran kaupungin lisäksi merkittävällä osuudella Euroopan Unionin aluekehitysrahasto. Kehittämisprojektin työtä ohjasi ohjausryhmä, jonka jäsenet olivat seuraavat: Imatran kaupungin johtaja Pertti Lintunen (puheenjohtaja), Teknisen lautakunnan puheenjohtaja Veikko Lankinen, Kaupungin hallituksen puheenjohtajiston edustaja Heikki Tanninen, Imatran Seudun Kehitysyhtiö Oy:n toimitusjohtaja Aki Keskinen, Imatran Seudun Kehitysyhtiö Oy:n johtaja Jussi Virsunen, Imatran YH-Rakennuttaja Oy:n hallituksen puheenjohtaja Ismo Pöllänen, Imatran YH-Rakennuttaja Oy:n toimitusjohtaja Kari Ahonen, Etelä-Karjalan liiton edustaja Jari Lantta, Imatran kaupungin teknisen toimen toimialajohtaja Kirsi Niinimäki, Imatran kaupungin vt. kaavoituspäällikkö Vuokko Jääskeläinen, Imatran kaupungin projektisihteeri Tarja Hynninen (sihteeri), Cumulus Oy:n ravintolapäällikkö Miia Ikonen, MuotiModa kauppias Sari Tukiainen, Intersport kauppias Jarkko Rahkonen, Imatran Kaupunkikeskusta Ry:n toiminnanjohtaja Pia Rantanen, Imatran Seudun Kehitysyhtiö Oy:n matkailupalveluiden edustaja Pentti Miikki ja Rakennusliike Evälahti Oy:n hallituksen puheenjohtaja Jukka Evälahti.

Käytännön työstä vastasi projektiryhmä ulkopuolisen konsulttiryhmän kanssa. Projektiryhmän jäseniä olivat seuraavat Imatran kaupungin edustajat: teknisen toimen toimialajohtaja Kirsi Niinimäki (puheenjohtaja), vt. kaavoituspäällikkö Vuokko Jääskeläinen, projektisihteeri Tarja Hynninen (sihteeri), kaavoitusinsinööri Ulla Karjalainen, tuotantopäällikkö Kari Tihtonen, vastaava puutarhuri Ilmo Pesonen ja vihersuunnittelija Erika Luhtanen.

Ramboll Finland Oy vastasi suunnitteluhankkeessa kaupallisesta suunnittelusta, liikenteen toimivuuden tarkastelusta sekä maisemasuunnittelusta. Suunnittelutyöstä vastasi projektin johtaja, Senior Advisor Kyösti Pätynen. Muut työryhmään kuuluneet henkilöt olivat seuraavat: projektipäällikkö Tiina Kuokkanen (kaupallinen suunnittelu), projektipäällikkö Jukka Räsänen (liikennesuunnittelu), liikennesuunnittelija Tapani Touru ja maisema-arkkitehti Elina Kalliala. Helsinki Zurich Office Oy vastasi projektissa kaupunkikuvallisesta arviosta ja kehitettävien kiinteistöjen alustavasta massoittelusta ja työssä olivat mukana seuraavat henkilöt: arkkitehdit Antti Ahlava, Tommi Mäkynen ja Mirjam Niemeyer sekä projektityöntekijä Anne Honkasalo.

## 1.2 Suunnittelualueen rajaus

Suunnittelualue ulottuu Esterinkadulta aina Helsinginkadun yli Imatrankosken koskiuomaan asti. Suunnittelualue käsittää sekä Imatrankosken kaupallisen ydinalueen että maisemallisesti arvokkaan puistoalueen koskiuoman ja Valtionhotellin tuntumassa.



**IMATRANKOSKEN KESKUSTAN KEHITTÄMINEN**

**SUUNNITTELUALUE ILMAVIISTOKUVALLA**



**IMATRAN KAUPUNKI / KAAVOITUS 6.10.2011**

*Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus ilmakuvalla.*

### 1.3 Suunnitteluprosessi

Imatrankoskea kehitetään ensisijaisesti paikallisten asukkaiden, yrittäjien ja kiinteistönomistajien tarpeisiin ja suunnitteluprosessista haluttiin näin ollen mahdollisimman vuorovaikutteinen. Keskeisten sidosryhmien intressien kartoittaminen oli tärkeä osa suunnitteluprosessia ja eri hankeosapuolten näkemykset on huomioitu keskustan kehittämissuunnitelmassa.

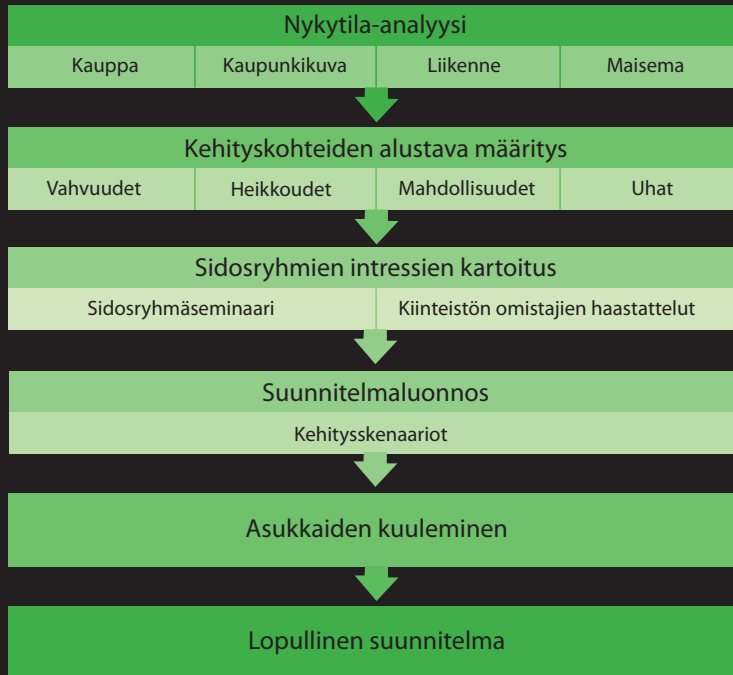
Suunnitteluprosessin kulku on kuvattu viereisessä kaaviossa.

Työn alkuvaiheessa tehtiin nykytila-analyysi kaupan, kaupunkikuvan, liikenteen ja maiseman näkökulmista. Nykytila-analyysi perustui aikaisempiin selvityksiin, kenttäkierroksiin ja alustaviin keskustan toimijoiden haastatteluihin. Nykytila-analyysin perusteella määritettiin alustavasti Imatrankosken keskeiset kehityskohteet ja pyrittiin tunnistamaan Imatrankosken nykyiset vahvuudet ja heikkoudet sekä toisaalta Imatrankosken mahdollisuudet ja uhat.

Nykytila-analyysin ja kehityskohteiden alustavan määrittämisen jälkeen Imatrankosken toimijoita ja sidosryhmiä kuultiin 19.10.2011 järjestetyssä sidosryhmäseminaarissa. Seminaariin osallistui laaja joukko keskustan kiinteistönomistajia ja yrittäjiä sekä luottamushenkilöitä ja muita sidosryhmiä, kuten oppilaitosten edustajia. Sidosryhmäseminaarin lisäksi työn aikana haastateltiin laajasti keskustan kiinteistön omistajia, joilla on keskeinen rooli kehittämishankkeiden toteuttamisessa.

Sidosryhmien intressien kartoittamisen kanssa rinnakkain muodostettiin neljä erilaista kehitysskenaariota, jotka on esitelty luvussa 3 Kehittämisen teemat. Lopulliseen suunnitelmaluonnokseen otettiin mukaan osioita jokaisesta kehitysskenaariosta. Suunnitelmaluonnos esiteltiin Imatran asukkaille 30.11. järjestetyssä asukastilaisuudessa saatu palaute pyrittiin huomioimaan lopullisessa suunnitelmassa.

Ohjausryhmä ohjasi työtä läpi kaikkien vaiheiden ja hyväksyi maankäytön kehittämissuunnitelmaluonnoksen ennen luonnoksen esittelyä sidosryhmille. Maankäytön kehittämissuunnitelmaan tehtiin vielä korjauksia asukastilaisuudessa ja ohjausryhmältä saadun palautteen perusteella. Lopullinen raportti luovutettiin tilaajalle maaliskuussa ja käsiteltiin projektin päättävässä ohjausryhmän kokouksessa 21.3.2012.





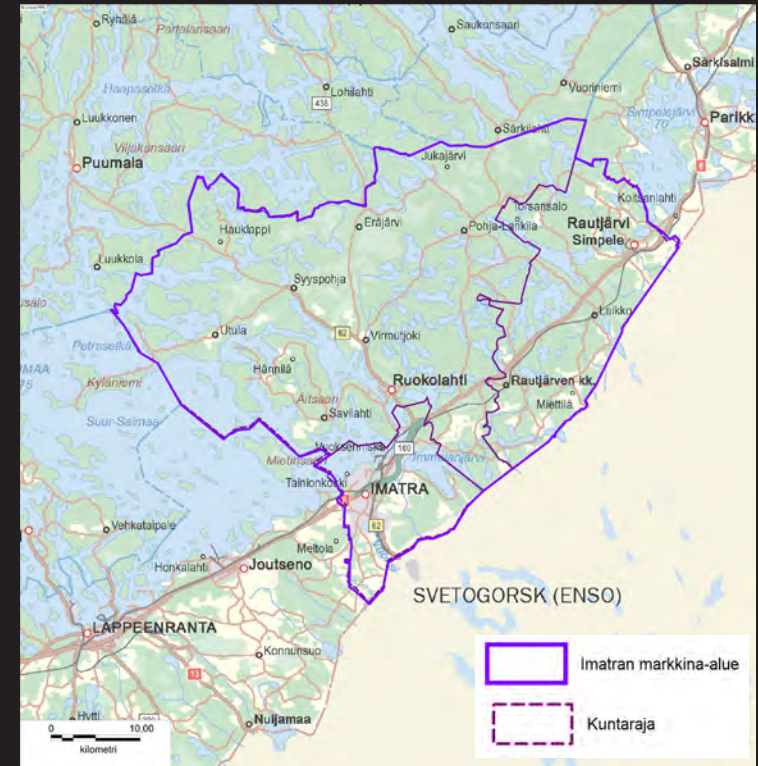
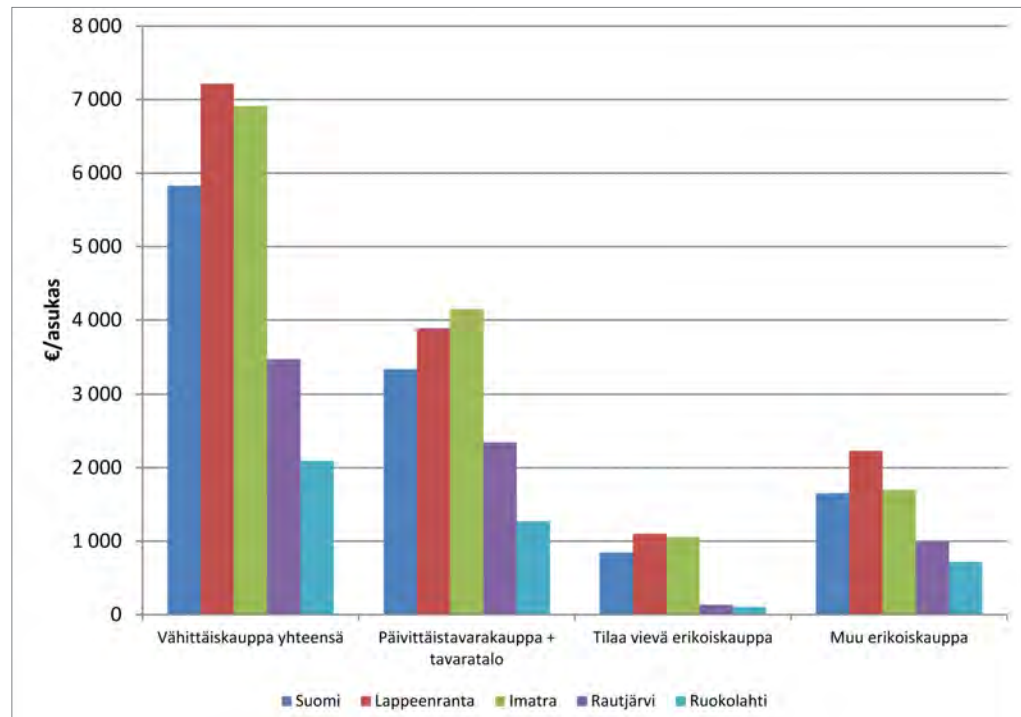
## 2 NYKYTILA-ANALYYSI JA KEHITTÄMISTARPEET

### 2.1 Kauppa ja palvelut

#### 2.1.1 Imatrankosken markkina-alue

Imatran paikallismarkkina-alue muodostuu Imatran, Ruokolahden ja Rautjärven kunnista. Imatralla asioidaan osin myös Lappeenrannan itäisistä osista Joutsenosta, mutta markkina-alueen ostovoimapotentiaalin laskemisissa on tässä työssä noudatettu selkeyden vuoksi kuntarajoja.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Imatran paikallismarkkina-alueen kuntien sekä vertailun vuoksi Lappeenrannan ja koko Suomen vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohden vuonna 2009. Kaaviosta nähdään, että vähittäiskaupan liikevaihto Imatralla ylittää koko maan asukaskohtaisen keskiarvon. Tämä tarkoittaa, että Imatralla virtaa ostovoimaa muualta.



Lähde: Suuri vaikutusalue – tutkimus 2006, TNS Gallup Oy.  
Pohjakaartat © Logica/Maanmittauslaitos

Imatran markkina-alueesta



Ostovoiman positiivinen siirtymä on suurinta päivittäistavarakauppa ja tavaratalot-ryhmässä, johon sisältyvät mm. Mansikkalan alueen hypermarketit. Ostovoiman positiivinen siirtymä on vähäisintä erikoiskauppa-ryhmässä, johon valtaosa Imatrankosken keskustahakuisista erikoiskaupoista sisältyy. Näyttää siis siltä, että **Imatrankosken erikoiskaupat eivät ole yhtä vetovoimaisia kuin Mansikkalan alueen hypermarketit.**

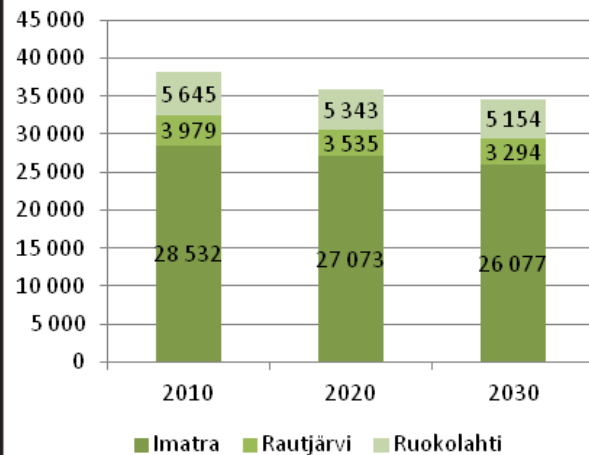
Kaaviosta myös nähdään, että Rautjärveltä ja Ruokolahdelta valtaosa ostovoimasta virtaa ko. kunnista ulos, osin Imatralle ja osin Lappeenrantaan. Imatran kaupalliset palvelut kilpailevatkin Lappeenrannan kaupallisten palveluiden kanssa. Imatran ja Lappeenrannan etäisyys on alle 40 kilometriä ja Lappeenrannan palvelut ovat Imatraan verrattuna huomattavasti kattavammat. **Imatra ei voi kilpailla Lappeenrannan kanssa kaupan volyymin kanssa, vaan Imatran on erilaistuttava muilla keinoin. Erilaistaminen voi tapahtua esimerkiksi profiloimalla Imatra selkeästi pienemmän mittakaavan kaupungiksi, jonka vetovoima syntyy toisaalta alueen matkailullisista nähtävyyksistä ja toisaalta kaupunkikuvaltaan viihtyisästä keskustasta, josta löytyy mielenkiintoisia, paikallisia pienliikkeitä.** Esimerkkinä samantyylisestä kaupunkiprofiilista voidaan mainita Porvoo ja sen suhde pääkaupunkiseutuun. Pääkaupunkiseutu on selvästi Etelä-Suomen vetovoimaisin kaupallinen alue, jossa myös porvoolaiset asioivat. Kuitenkin myös pääkaupunkiseudulta suuntautuu asiointia Porvooseen historiallisen kaupunkimiljöön ja persoonallisten pienliikkeiden houkuttelemana.

#### Väestö markkina-alueella

Imatran paikallismarkkina-alueen väestö on vähentynyt viime vuosina ja Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestö vähenee jatkossakin, mikäli kehitys jatkuu entisellään. Paikallismarkkina-alueen väestöennuste vuoteen 2020 ja 2030 on esitetty viereisessä kaaviossa. Väestön vähenemistä voidaan yrittää hillitä kehittämällä Imatran houkuttelevuutta asukkaiden ja potentiaalisten uusien asukkaiden toivomaan suuntaan. Imatrankosken kaupallisella kehittämisellä onkin oma tärkeä roolinsa Imatran houkuttelevuuden parantamisessa.

Vaikka markkina-alueen väestö kokonaisuutena vähenisi, Imatrankosken keskustan välittömässä läheisyydessä väestö kuitenkin kasvaa hiljalleen johtuen mm. Fortumin voimalaitosalueen kaavoittamisesta asumisen käyttöön. Asuinrakentaminen keskustassa tai sen välittämässä läheisyydessä edes auttaa myös Imatrankosken kaupallisten palveluiden kehittämistä.

#### Asukkaat 2010-2030





## Turismi markkina-alueella

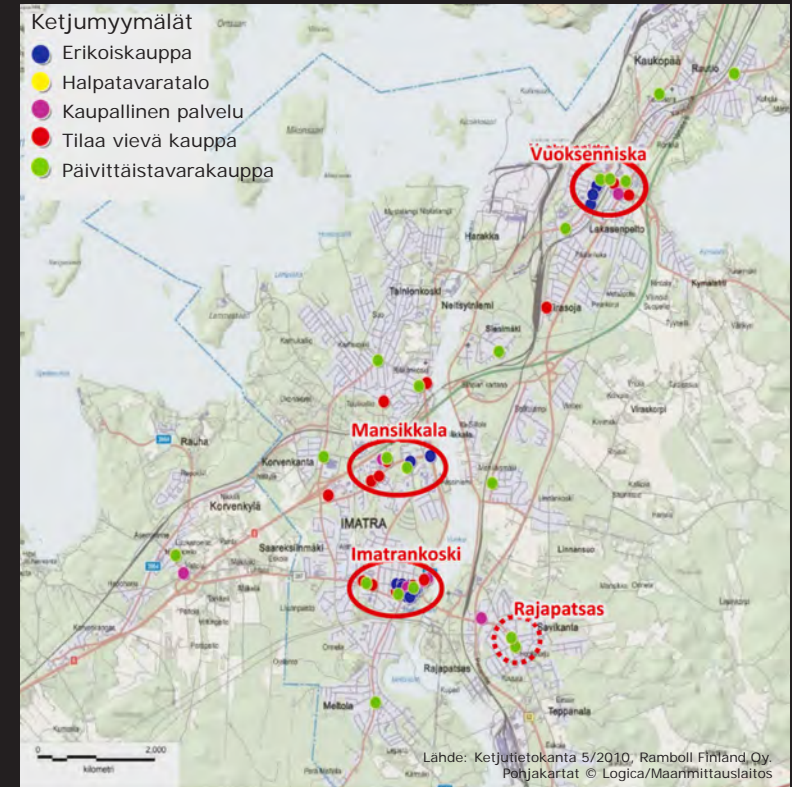
Paikallismarkkina-alueen oman väestön lisäksi Imatrankosken palveluita hyödyntävä erityisesti venäläiset turistit. Imatran seudulla vieraili vuonna 2010 arviolta yli puoli miljoonaa venäläistä turistia, jotka käyttivät tuote- ja palveluostoihin arviolta yli 60 miljoonaa euroa (TAK Oy). Venäläisten turistien määrän ennustetaan kasvavan jatkossa merkittävästi johtuen muun muassa alueella jo valmistuneista ja rakenteilla olevista matkailuinvestoinneista. Suurimpana investointina mainittakoon Saimaa Gardens –lomakylä, joka sijaitsee kuuden kilometrin etäisyydellä Imatrankosken palveluista ja jonka majoituskapasiteetti tulee lopulta olemaan 8000 vuodepaikkaa ([www.saimaagardens.com](http://www.saimaagardens.com)).

Imatrankosken oma majoituskapasiteetti muodostuu Valtionhotellista kylpylöineen ja kävelykadulle sijoittuvasta Cumulus-hotellista.

### 2.1.2 Kaupan sijoittuminen ja kehityskohteet

Kauppa on jakautunut Imatralla kolmeen pääkeskukseen: Mansikkalaan, Imatrankoskelle ja Vuoksenniskalle. Suunnittelualue, Imatrankoski, on keskustahakuisen erikoiskaupan keskus. Mansikkala on tilaa vaativan kaupan keskus, jonne myös hypermarketit ovat sijoittuneet. Vuoksenniskan palvelutarjonta oli aikoinaan varsin kattava, mutta nykyisin se on luonteeltaan lähinnä paikalliskeskus. Kolmen kaupan pääalueen lisäksi Imatrankosken tuntumaan, Lappeentien alkupäähän, on sijoittunut tilaa vievää kauppaa ja lisäksi esimerkiksi Rajapatsaan alueella on paikallispalveluita ja valtatie 6:n ja Imatrankosken välillä sijaitsee autokauppoja.

**Imatrankosken kaupallista ydinaluetta ovat kävelykatu (Koskenparras) ja Koskentorin ympäristö.** Kävelykatu on alueista selvästi vilkkaampi, mutta sen liiketilat eivät enää täysin vastaa kaupan ketjujen liiketiloille asettamia vaatimuksia. Kaupalliselta ydinalueelta löytyykin jonkin verran tyhjiä liiketiloja ns. Osuuspankin kiinteistöstä kävelykadun itäpäästä sekä Einonkadun ja kävelykadun kulmasta. Einonkadun kulman ongelmana on vanhentuneiden liiketilojen lisäksi luonnollisen kierroksen puute: Einonkadulta ei löydy kiinnostavia kaupan ankkuriyrityksiä, jotka houkuttelisivat asiakasvirtoja kävelykadulta etelään. Keskustan joistakin tyhjästä liiketiloista huolimatta uusille liiketiloille löytyy kuitenkin kysyntää: kansainväliset vaatekaupan ketjut ovat sijoittuneet Koskentorin ympäristöön, jonka liikerakennukset ovat Imatrankosken uusimpia. Useat ko. ketjuista sijoittuivat Imatrankoskelle vasta, kun Koskentorin liiketilat valmistuivat vuonna 2005.



Kauppa on jakautunut Imatralla kolmeen pääkeskukseen:

1. Mansikkala
  - Tilaa vaativa kauppa
  - Hypermarketit
2. Imatrankoski
  - Keskustahakuinen erikoiskauppa
  - Lisäksi varsinaisen keskustan ulkopuolella, Korvenkannantien risteuksen tuntumassa tilaa vievää kauppa
3. Vuoksenniska
  - Paikalliskeskus
  - Lisäksi esimerkiksi Rajapatsaan alueella paikallispalveluita ja autokauppoja valtatie 6:n ja Imatrankosken välillä



Kaupallisen ydinalueen ns. hot spot pitäisi olla kävelykadun ja Koskentorin yhdistävät portaat (Napinkaari). Nykyisellään Napinkaaren portaiden ylä- ja alapäässä on kuitenkin ulkotiloja vajaakäytössä ja portaikko ei luo kaupallisesti aktiivista mielikuvaa saati houkuttele jalankulkijoita laskeutumaan kävelykadulta alas Koskentorille.

Päivittäistavara-kaupan ankkuriyrityksinä Imatrankoskella toimivat K-supermarket kävelykadulla sekä S-market Olavinkadun ja Helsingintien välissä. S-market jää irralliseksi eikä yhdisty luontevasti kaupalliseen ydinalueeseen johtuen pääosin siitä, että Einonkatu ei ole kaupallisesti aktiivinen alue. Lisäksi Koskentorin ja S-marketin väliin jäävä ns. Koskiksen alue taksiasemineen katkaisee kaupallisen vyöhykkeen. Imatrankoskelta puuttuu Alkon palvelut kokonaan, mikä nousi esille tärkeänä epäkohtana useimmissa sidosryhmien kommentoissa. Alko olisi tärkeä vetovoimatekijä Imatrankoskella, varsinkin päivittäistavara-kaupalle. Mansikkalan hypermarketit saavat kilpailuetua siitä, että niiden yhteydessä on Alko.

Ravintolat ja kahvilat ovat keskittyneet pääosin kaupalliselle ydinalueelle, kävelykadulle ja Koskentorille, mutta osin myös Valtionhotellin ja kosken läheisyyteen, matkailun ydinalueelle, Tainionkoskentien varteen. Pankit, vakuutusyhtiöt ja kiinteistönvälitystoimistot sekä halpatavaratalot ovat keskittyneet Lappeentielle kaupallisen ydinalueen ulkopuolelle. Kulttuuriin liittyvät toiminnot ovat sijoittuneet kaupallisen ydinalueen ulkokehälle.

### 2.1.3 Ostovoiman kehitys ja vähittäiskaupan tilantarve

Lisäliiketilän tarvetta Imatralla on arvioitu vuonna 2007 Santasalo Ky:n toimesta tehdyssä "Imatran keskusta-alueiden kaupallinen kehittäminen 2007" (26.7.2007) selvityksessä. Ko. selvityksen mukaan nettolisätilantarve keskusta-alueilla (Imatrankoski ja Vuoksenniska) on 13000k-m<sup>2</sup> ja keskustan ulkopuolisilla alueilla 13000k-m<sup>2</sup> vuoteen 2020 mennessä. Nettolisätilantarvelaskelmassa on oletettu, että osa ostovoiman kasvusta suuntautuu vanhoihin myymälöihin. Ko. selvityksen mukaan bruttolisätilantarve keskusta-alueilla (Imatrankoski ja Vuoksenniska) on 42000k-m<sup>2</sup> ja keskustan ulkopuolella 43000k-m<sup>2</sup> vuoteen 2020 mennessä. Bruttolisätilantarvelaskelmassa on oletettu, että kaikki ostovoiman kasvusta suuntautuu kokonaan uusiin myymälöihin.

Vuonna 2007 tehdyt molemmat lisätilantarvelaskelmat huomioivat Imatran, Rautjärven, Ruokolahden ja Joutsenon itäisten osien asukkaat, kesämökkeilijät ja venäläiset matkailijat. Laskelmissa on huomioitu päivittäistavara-kauppa ja erikoistavara-kauppa sekä myös ravintolat ja kahvilat, auto- ja varaosakauppa, huoltamot ja



muut palvelut. Imatralla valmistellaan Mansikkalan osayleiskaavoitusta vuoden 2007 bruttolisätilatarvelaskelman perusteella. Mansikkalan osayleiskaavoitussuunnitelman mukaan uusia liiketiloja Mansikkalaan olisi tulossa noin 47 000-51 000k-m<sup>2</sup> vuoteen 2025 mennessä ja lisäksi Karhumäenkadun länsipuolelle 18 000k-m<sup>2</sup> pidemmällä aikavälillä. Mansikkalan uudet liiketilat ovat pääosin tilaa vievää kauppaa, mutta liiketiloihin voi sijoittua myös erilaisia palveluita ja ravintolatoimintaa. Mansikkalan alueen kaupallinen mitoitus on varsin reilu, mikä voi syödä myös Imatrankosken lisäliiketilatarvetta, jos keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittumista Mansikkalaan ei rajoiteta. Imatrankosken kaupallisen kehittämisen kannalta olisikin tärkeää varmistaa, että Mansikkalaan ei toteudu keskustahakuista erikoiskauppaa. Mansikkala ja Imatrankoski kilpailevat jo nykyisellään osin toistensa kanssa ja Imatrankosken vetovoimaisuuden säilyttämisen kannalta olisi tärkeä profiloida kyseiset kaupan alueet selkeästi erilaisiksi.

Tämän työn yhteydessä tarkennettiin Santasalon vuoden 2007 lisäliiketilantarvelaskelmia Imatrankosken osalta. Arvio Imatrankosken nykyisestä liikepinta-alasta perustuu osin vuoden 2007 raporttiin sekä tämän työn yhteydessä tehtyyn kenttäkierrokseen. Liikepinta-ala arvio ei sisällä tyhjiä liiketiloja. Imatrankosken lisäpinta-alan tarvelaskelmassa on huomioitu markkina-alueen asukkaiden ostovoima sekä venäläisten turistien ostovoima. Kesämökkeilijöitä tai muita tilapäisiä asukkaita ei ole huomioitu kattavien tilastojen puutteen takia. Kesämökkeilijöiden vaikutus pinta-alantarvelaskelmissa on yleensä marginaalinen ja tuo lisäpinta-alan tarvetta korkeintaan muutamia tuhansia neliötä.

Lisäpinta-alantarve laskelmissa käytetyt kasvuennusteet ovat maltillisia, koska on kyse pitkän tähtäimen ennusteista. Markkina-alueen oma asukasluku laskee Tilastokeskuksen ennusteen mukaan, mutta kulutuksen henkilöä kohden voidaan olettaa kasvavan maltillisesti: päivittäistavara-kaupassa 1% vuodessa ja erikoistavara-kaupassa 2% vuodessa. Venäläisten turistien lukumäärän on arvioitu kasvavan 5% vuodessa vuoteen 2020 asti ja sen jälkeen 2,5% vuodessa. Venäläisten turistien kulutuksen henkilöä kohden on arvioitu kasvavan 5% vuodessa tuoteostoihin ja 2,5% vuodessa palveluihin. Lisäliiketilantarvetta arvioitaessa huomioitiin myös venäläisten kulutustottumukset tuoteryhmätasolla. Valtaosa venäläisten Suomessa tekemistä tuoteostoista on vaatteita ja asusteita sekä päivittäistavaroita. Esimerkiksi huonekalut tai muut kodin sisustustuotteet eivät ole venäläisten kuluttajien mielestä yhtä kiinnostavia hankintoja kuin suomalaisten kuluttajien mielestä. Arviot venäläisturistien rahankäytöstä ja sen kasvusta perustuvat pääosin TAK Rajatutkimuskeskuksen vuoden 2010 rajatutkimukseen. Lisäpinta-alan tarve laskettiin ensin koko markkina-alueelle ja Imatrankoskella oletettiin toteutuvan tuoteryhmästä riippuen





eri osuus tästä koko markkina-alueen lisäpinta-alatarpeesta tuoteryhmittäin. Esimerkiksi ns. tilaa vaativan kaupan lisäpinta-alasta mitään ei pitäisi toteutua Imatrankoskella, mutta esim. muotikaupan pinta-alasta valtaosan tulisi toteutua nimenomaan Imatrankoskella.

Imatrankosken käytössä oleva nykyinen liiketila on arviolta 35.000k-m<sup>2</sup>. **Lisäliiketilapotentiaali Imatrankoskella on 14.000k-m<sup>2</sup> vuoteen 2020 mennessä ja tämä perustuu pitkälti venäläisten turistien lukumäärän ja ostovoiman kasvuun. Lisäliiketilapotentiaali Imatrankoskella vuosien 2020-2030 välillä on 21.000k-m<sup>2</sup> ja tämä perustuu pitkälti venäläisten turistien lukumäärän ja ostovoiman kasvuun.** Lisäliiketilapotentiaali on esitetty tarkemmin alla olevassa taulukossa.

	Arvio		liiketilän kokonaispinta-ala				Lisäpinta-alan tarve 2010-2020			
	2010		2020		2030		2010-2020, k-m <sup>2</sup>		2020-2030, k-m <sup>2</sup>	
	K-m <sup>2</sup>	Osuus-%	K-m <sup>2</sup>	Osuus-%	K-m <sup>2</sup>	Osuus-%	Asukkaat	Venäläiset	Asukkaat	Venäläiset
Päivittäistavarakauppa	4 300	12%	4 700	10%	6 000	9%	0	400	600	700
Alko	0	0%	250	1%	350	1%	150	100	0	100
Terveys- ja kauneus	700	2%	1 100	2%	1 600	2%	300	100	350	150
Muotikauppa (vaatteet, kengät, asusteet)	7 000	20%	14 500	30%	26 000	37%	1 500	6 000	1 500	10 000
Sisustuskauppa	1 000	3%	1 750	4%	2 850	4%	600	150	800	300
Urheilu, vapaa-aika ja kulttuuri	2 000	6%	3 300	7%	4 800	7%	1 000	300	1 000	500
Muu keskustaerikoiskauppa	5 500	16%	7 300	15%	10 100	14%	600	1 200	800	2 000
Tilaa vievä kauppa	3 500	10%	3 500	7%	3 500	5%	0	0	0	0
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>24 000</b>	<b>69%</b>	<b>36 400</b>	<b>74%</b>	<b>55 200</b>	<b>79%</b>	<b>4 150</b>	<b>8 250</b>	<b>5 050</b>	<b>13 750</b>
Kampaamot	1 000	3%	1 250	3%	1 500	2%	250	0	250	0
Pankki, posti, kiint.välitys, vakuutus	2 500	7%	2 500	5%	2 500	4%	0	0	0	0
Muut kaupalliset palvelut	2 500	7%	2 750	6%	3 000	4%	250	0	250	0
Ravintolat ja kahvilat	5 000	14%	6 200	13%	7 700	11%	400	800	500	1 000
<b>Liiketilät yhteensä</b>	<b>35 000</b>	<b>100%</b>	<b>49 100</b>	<b>100%</b>	<b>69 900</b>	<b>100%</b>	<b>5 050</b>	<b>9 050</b>	<b>6 050</b>	<b>14 750</b>

Tuoteryhmittäin laskettu lisäliiketilapotentialiaali oli yksi tekijä, joka ohjasi liiketilojen sijoittelua jäljempänä esitettävässä maankäytön kehittämissuunnitelmassa. Suurinta lisäliiketilantarve on muotikaupassa (vaatteet, kengät, asusteet) sekä ns. muun erikoiskaupan osalta. Seuraavassa kaaviossa on esitetty eri liiketilojen lisätilan tarve prosentteina sekä kuinka lisätilan tarve jakaantuu erikokoisiin liiketiloihin maankäytön kehittämissuunnitelmassa. Yksittäisten liiketilojen pinta-ala perustuu kunkin toimialan myymälöiden keskimääräisiin pinta-alojen vaihteluväleihin.

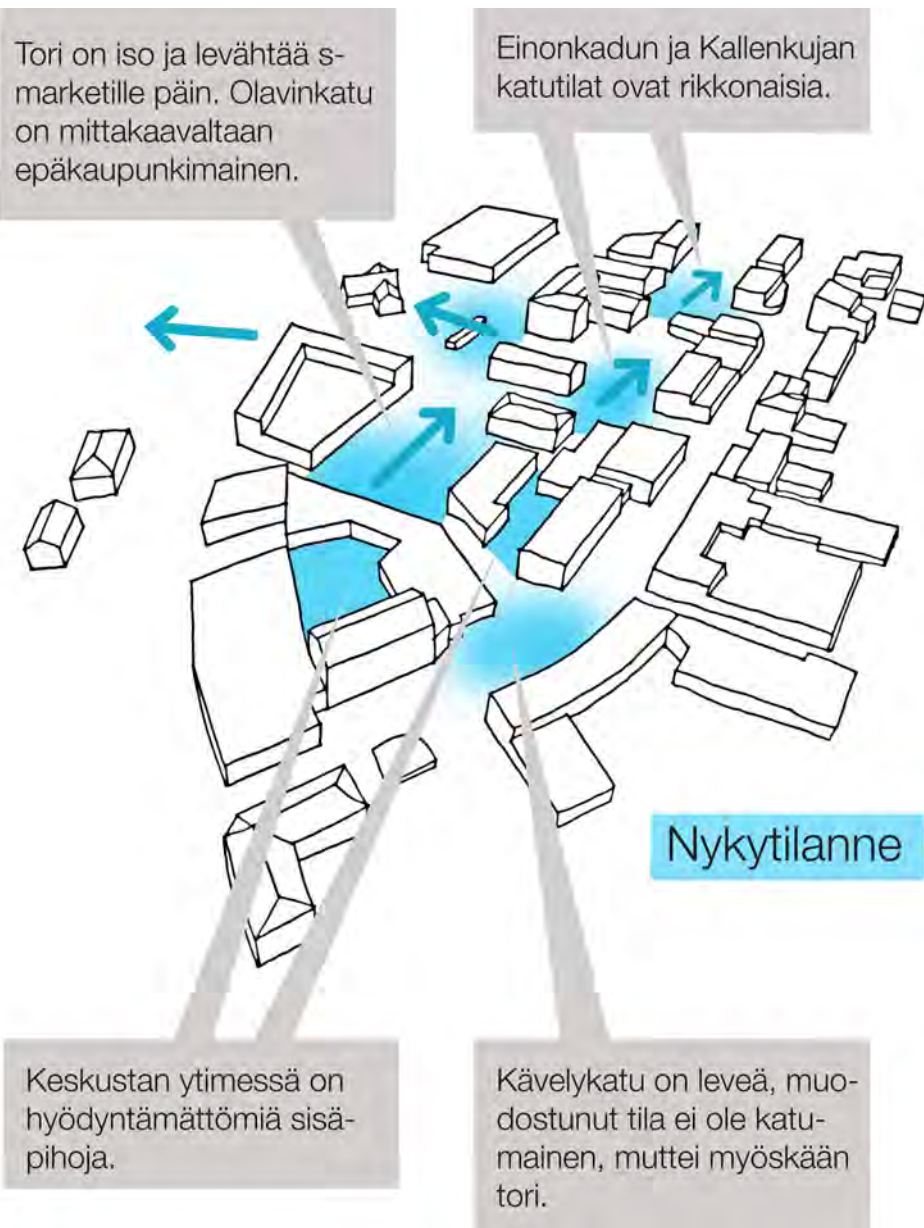
#### 2.1.4 Kaupallisen konseptin kulmakivet

Edellä on todettu, että suurin osa Imatran vähittäiskaupan lisäliiketilapotentialista perustuu venäläisten turistien ostovoimaan. Heidän nykyisen ostokäyttäytymisen perusteella oleellinen painotus on muotikaupassa. Imatralla on markkina-alueen omaan väestöpohjaan verrattuna varsin kattavat vähittäiskaupan palvelut. Valtaosa niistä ketjuista, jotka ylipäänsä sijoittuvat Imatran kanssa vastaavan kokoisille markkina-alueille, toimii jo nykyisellään Imatralla. Näin ollen alueen omaan ostovoimaan perustuen on vaikea tunnistaa selkeitä markkina-aukkoja Imatrankosken palvelutarjonnassa lukuun ottamatta jo edellä mainittuja Alkon palveluita. Edellä myös todettiin, että Imatra ei voi kilpailla Lappeenrannan kanssa kaupan volyyminä vaan Imatran vetovoiman täytyy perustua pääosin muihin tekijöihin. Imatralla on selkeä matkailullinen vetovoima, joka perustuu niin alueen historiallisiin luontonahtävyyksiin kuin alueella rakenteilla oleviin uusiin matkailuinvestointeihin. Imatrankosken keskustan kaupallisen imagon täytyy ponnistaa samoista lähtökohdista. On tärkeää, että Imatrankoski tarjoaa kävijöille kokonaisvaltaisen elämyksen, jossa koski ja kaupallinen keskusta muodostavat yhtenäisen, toisiaan tukevan elämyksellisen kokonaisuuden.

Näistä lähtökohdista Imatrankosken kaupallisen konseptin kannalta esiin voidaan nostaa seuraavat kehittämisen painopisteet:

- Imatran kokonaisvetovoiman täytyy näkyä myös kaupallisessa keskustassa: Valtionhotelli ja koski integroidaan osaksi keskustaa
- Kaupan kapasiteetin kasvu voimakkaalla kiinteistöjen kehittämistyöllä
- Liiketilojen kehittämisessä muodostetaan uusia, korkeavuokraisia tiloja. Niiden vastapainona nykyisten kiinteistöjen tulisi tarjota myös ns. matalavuokraista tilaa.
- Keskustassa on oltava matkailua tukevia palveluita, kuten paikallista identiteettiä korostavia ravintoloita
- Imatralla oltava tuttuun ketjuliikkeiden lisäksi myös persoonallisia ja uniikkeja konsepteja, jotka kiinnostavat matkailijoita. Tämä mahdollistuu, kun uusien liiketilojen lisäksi alueella on tarjolla myös matalan vuokratason liiketiloja.
- Tapahtumatarjontaa kehitetään nykyisten vahvuuksien pohjalta





## 2.2 Kaupunkikuva

Imatrankosken keskustassa on paljon hyödyntämätöntä tilallista potentiaalia. Samalla paikan monimuotoisuus ja vaihtelevuus vaikuttavat sattumanvaraiselta. Monet kortteleista ovat rikkonaisia, ja aivan keskustan ytimessä on hyödyntämättömiä sisäpihoja. Paraatipaikalla sijaitseva Osuuspankin kiinteistö ei vastaa nykypäivän vaatimuksia, ja on turhan matala suhteessa ympäröiviin rakennuksiin.

**Mitoitusperusteet ja mittakaava:** Imatralla 19.10.2011 pidetyssä sidosryhmäseminaarissa nousi esiin paikallisten näkökulmia Imatrankosken keskustan heikkouksista ja vahvuuksista, myös kaupunkikuvallisessa mielessä. Koski ja luonnon läheisyys ylipäänsä koettiin tärkeäksi osaksi Imatrankosken identiteettiä. Lyhyet etäisyydet ja "olohuonemaisuus" olivat tärkeitä vahvuuksia. Hyviä leikkipaikkoja myös kiiteltiin. Kävelykatu on käyttöön nähden liian leveä ja ilmeeltään epäyhtenäinen. Esimerkiksi istutukset ja mainostekstit eivät noudata mitään yhteistä linjaa. Monet muutkin katutilat ovat tilallisesti rikkonaisia ja hallitsemattomia.

**Luonnonmukaisuus ja urbaanisuus:** Kosken läheisyys on heikosti havaittavissa: kasvillisuus peittää suoria näkymiä koskelle ja Helsingintie nykytilassaan estää keskustan luontevan liittymisen Kruunupuistoon ja koskelle.

**Julkinen tila:** Heikkouksiksi listattiin useaan otteeseen takapihamaisuus ja rähjäisyys; osa rakennuksista nähtiin aikansa eläneinä. Tori koettiin liian suureksi ja autioksi. Liukkaus ja suuret lumimäärät listattiin ongelmiksi.

**Mentaalinen orientaatio:** Kävelykeskustan on toivottu laajenevan, rakennuskannan tiivistyvän ja torin olevan paremmin yhteydessä Koskenpartaaseen. Viihtyisyyden lisäämiseksi katukuvaan on kaivattu lisää vehreyttä ja taidetta.



## 2.3 Liikenne

Liikenteen ongelmina esiin ovat nousseet Helsingintiellä esiintyvät, sujuvuuteen ja kevyen liikenteen turvallisuuteen liittyvät paikalliset ongelmat. Imatrankoskientien suunnasta tulevat suuret kevyen liikenteen virrat ruuhkauttavat Koskenpartaan risteuksen koskinäytösten jälkeen. Ongelmia aiheuttavat myös Valtionhotellilta ja Einonkadulta vasemmalle kääntyminen Helsingintielle.

Joukkoliikenteen osuus Imatralla on pieni. Joukkoliikenteen osuuden kasvattaminen vaatii liikennejärjestelmän ja liikennepalvelujen kehittämisen lisäksi asennekasvatusta, kuten Imatran liikennepoliittisessa ohjelmassa todetaan.

Imatran kevyen liikenteen verkko on varsin kattava, mutta sen laadussa on parantamisen varaa. Kaikesta viihtyisyydestään huolimatta kävelykeskustan alue on osin vanhentunut. Kävelykeskustan alue on kesäisin sekava liikenneympäristö, johtuen muun muassa erilaisista kävelykadulle sijoitetuista kukista, terassialueista ja kojuisista. Mainosständien sijoittelu kävelykadulle luo osaltaan epäyhtenäisyyttä. Talvisin alue ei ole houkutteleva kävely-ympäristö. Kävelykeskustassa ei ole selkeästi merkittyjä, keskustan läpi jatkuvia kävely- ja pyöräreittejä. Keskusta-alueella on paljon opastekylttejä, mutta sidosryhmiltä saadun palautteen mukaan erityisesti turistit eksyvät keskustassa. Myös esteettömyyden vaatima ohjaus ja opastus ovat puutteellisia. Esteettömyys ei myöskään toteudu kaikkien kiinteistöjen sisäänkäynneillä tai Koskenpartaalta torin suuntaan liikuttaessa. Muuten Imatralla on käynnissä aktiivinen työ liikenneturvallisuuden parantamiseksi ja Imatrankosken alueen kehittämiseksi voidaan osaltaan tukea seudullista liikenneturvallisuustyötä.



Helsingintien luoman estevaikutuksen vuoksi Kruununpuiston aluetta tai Inkerinaukiota ei käytetä ulkoiluun siinä määrin, kuin niiden kulttuurillisen ja maisemallisen arvon perusteella olisi odotettavissa.

Mopoja pysäköidään keskustassa autojen ruutuihin, jolloin ennestään rajalliset katupysäköintipaikat täyttyvät. Polkupyörille ei keskusta-alueella ole keskitettyjä pysäköintipaikkoja ja myös invapysäköinnin paikoissa on puutteita. Turistibusseille ei ole osoitettu selkeitä pysäköintipaikkoja.



## 2.4 Viheralueiden nykytila ja maisemalliset arvot

### 2.4.1 Kansallismaiseman historiaa

Imatrankoski on valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys ja rakennettu kulttuuriympäristö. Alue on Kruununpuistoinen lisäksi yksi kansallismaisemistamme. Kansallismaisemalla on voimakas symboliarvo, ja niillä on yleisesti tunnustettu merkitys kansallisessa kulttuurissa, historiassa tai luontokuvassa.

Jylhä koskimaisema on Suomen vanhin matkailunähtävyys. Imatrankosken ympärille varhain muodostunut matkailu ja Vuoksen varrelle keskittynyt teollisuus asuma-alueineen ovat jättäneet jälkensä Imatrankosken alueen kulttuurimaisemaan. Historiallisia maamerkkejä ovat koskiuoma voimalaitoksineen (vuodelta 1923-38) sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas Valtionhotelli (vuodelta 1903). Alueen vanhempaa kulttuurihistoriallista kerrosta edustavat kosken itäpuolisella saarella sijaitsee hiidenkirnuja ja aikanaan leveän ja matalan kosken vierinkiviä. Imatrankoski oli aikoinaan maamme huomattavin maisemanähtävyys, joka on eri aikoina houkuttellut matkailijoita ja taiteilijoita. Imatrankoskelle matkattiin jo 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun lopulla koski veti puoleensa jo runsaasti matkailijoita.

Matkailu Imatralle lisääntyi 1870 avatun Riihimäki-Pietari rautatieyhteyden ja osin Saimaan kanavaa pitkin kulkeneen Viipuri-Rättijärvi-Imatra höyrylaiva-hevosdiligenssilientekenteen alkamisen jälkeen. Kruununpuistoon 1846 valmistunut majatalo joutui luovuttamaan 1800-luvun lopulla paikkansa nykyisen Valtionhotellin paikalla sijainneille kahdelle hotellille. Nämä Imatrankosken matkailuun liittyneet vanhimmat rakennukset ovat hävinneet: hotellit paloivat 1800-1900 -luvun taitteessa. Nykyinen, kansallisromanttinen, Usko Nyströmin suunnittelema hotellirakennus valmistui 1903. Hotellin vihkiäisissä (1893) oli esillä taideteollisuusnäyttely ja myynnissä erilaisia matkamuuistoja. Käsitemallisuustuotteita esittelevää ja myyvää näyttelyrakennusta harkittiin, mutta ajatuksesta luovuttiin yleisen vastustuksen vuoksi.

1920-luvulla Imatrankoski otettiin sähköenergian tuotantokäyttöön ja siihen liittynyt voimansiirtoverkon luominen on ollut valtion johtama suurhanke 1920-luvun viikään voimalaitosrakentamisen kaudella. Voimalaitoksen rakentaminen merkitsi huomattavaa maisemallista muutosta. Voimalaa on sittemmin laajennettu vuosina 1934-1935 ja 1951. Voimalaitosrakennus ja sen harmaalla graniitilla verhottu säännöstelypato muodostavat vaikuttavan kokonaisuuden.

Puiston keskellä sijaitseva Valtionhotelli on hallinnut kosken partaalla avautuvaa näkymää. Imatrankosken partaita on hoidettu puistomaisesti 1700-luvun lopulta läh-

tien. Kosken rantoja myötäilevän vanhan Kruununpuiston alueella on käytäviä ja levähdyspaikkoja. Kruununpuistoksi kosken ranta-alue muodostettiin 1842. Valtionhotellin avajaisten jälkeen 1900-luvun alussa aloitettiin ympäristön mittavat kunnostustyöt ja puisto rakennettiin kansallisromanttisen tyyliuunnan mukaisesti. Tyypillistä oli luonnon kunnioitus. Tavoitteena oli saada katsoja kokemaan samanaikaisesti olevansa sekä ihmisen muokkaamassa paikassa, että koskemattoman luonnon lähellä.

#### 2.4.2 Viheralueet ja julkiset ulkotilat

Imatrankosken alue on edelleen suosittu matkailukohde. Alueen erikoisuutena on näyttävän luonnonelementin, vesivoimalaitoksen ja Valtionhotellin sijainti välittömästi kaupallisen keskustan läheisyydessä. Nykyisin kosken uoma on useimmiten kuiva, mutta vuonna 1937 aloitetut koskinäytökset kiinnostavat ja viihdyttävät edelleen laajasti ja erikokoiset tapahtumat keräävät alueelle väkeä tilapäisesti jopa tuhansittain. Koskiuoma on jyrkkine rantakallioineen luonnonpiirteiltään vaikuttava ja voi antaa kuivanakin käsityksen muinoin vapaana virranneen kosken mahtavuudesta. Uoman keskellä on vanhaa metsää kasvava saari, Koskipuisto, jonka alueella on hiidenkirnuja ja patsas + vesiaihe.

Helsingintien ja Vuoksen välinen puistovyöhyke koostuu kahdesta erilaisesta vyöhykkeestä. Keskuspuisto ja Inkerinaukio muodostavat toiminnallisemman ja rakennetumman puistovyöhykkeen, joka muuttuu toiminnoiltaan rauhallisemmaksi ja kasvillisuudeltaan rehevämmäksi Vuoksen suuntaan siirryttäessä. Tämä vyöhykemäinen jako on selkeä ja luonteva tapa liittää kaupallinen keskusta ja arvokas luonnonmaise- ma yhteen. **Yhteyttä tulisi korostaa nykyisestäään Helsingintien luomaa estevaikutusta pienentämällä sekä avaamalla näkymiä Vuoksen suuntaan. Puut ja pensaat katkaisevat nykyisellään näkymät Helsingintieltä Vuokselle.**

Keskuspuistossa kasvillisuus koostuu pääasiassa vanhoista puista ja suurista pensaista. Puisto on kasvillisuudeltaan kohtalaisessa kunnossa. Huonokuntoisia puita on poistettu ja tilalle istutettu jalopuita kuten jalavia. Puistokäytäviä ja kalusteita on uusittu kesällä 2011. Leikkipaikka kahluualltainen on ollut puistossa 50-luvulta saakka ja se on ollut aina hyvin suosittu. Leikkipaikalle on lisätty välineistöä useaan kertaan ja käyttö on lisääntynyt sen myötä. Sitä käyttävät pääasiassa ohikulkevat lapsiperheet, mutta sinne tullaan myös kauempaa varta vasten leikkimään. Suuri käyttäjäryhmä ovat myös koskea katsomaan tulleet turistit. Puisto on myös läpikulkupaikka Imatrankosken silloilta Tainionkoskentielle. (E. Luhtanen)







Inkerinaukion puolella ongelmana on alueen vajaakäyttö sekä suuri nurmialue aukion ja Helsingintien välillä. Nurmikon päälle tulee joka vuosi BigBand- teltan lautalattia, josta nurmikko kärsii hoitotoimista huolimatta. Myös nurmialueen ja Helsingintien väliin jäävä kapea istutusalue on ongelmallinen. Sitä on jouduttu tukemaan tilapäisesti rakennetulla kivimuurilla, joka on jäänytkin vakituiseksi ratkaisuksi. (E. Luhtanen)

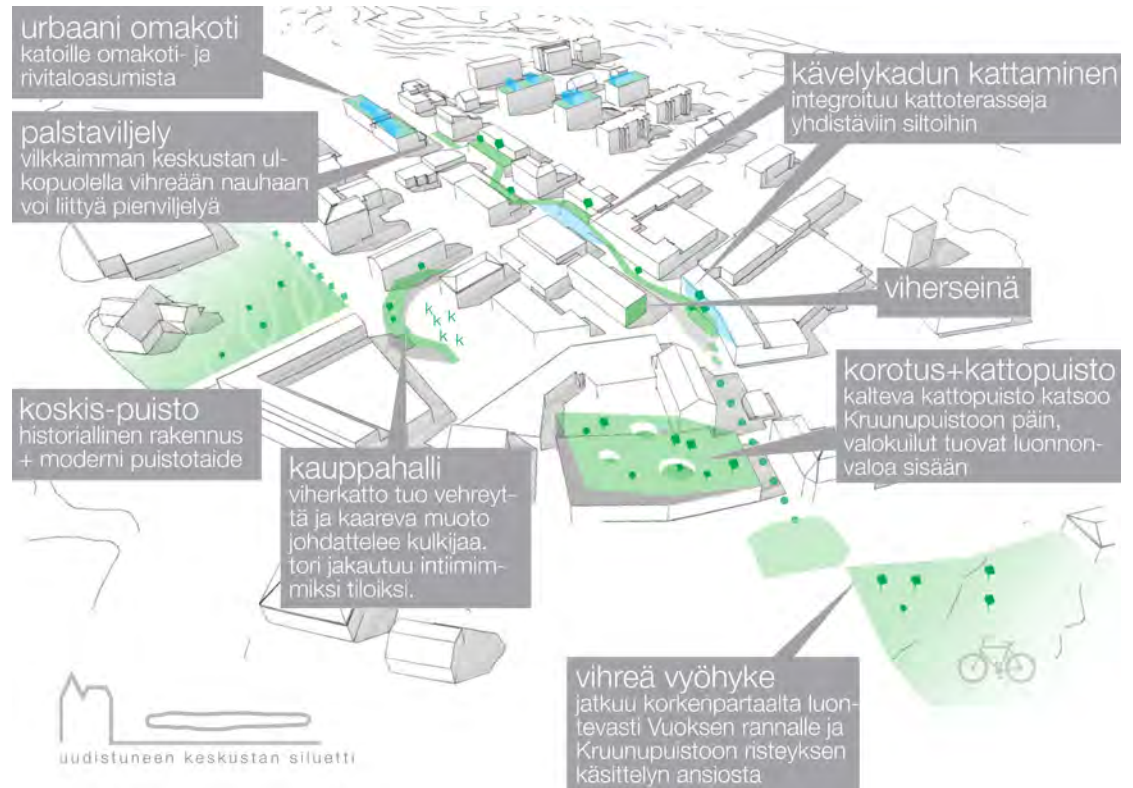
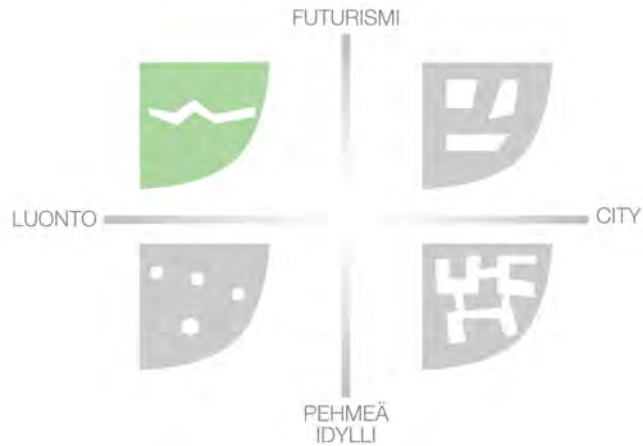
Helsingintien länsipuoliset julkiset ulkotilat ovat luonteeltaan rakennettuja kovapintaisia kaupunkitiloja, joista isompina kokonaisuuksina erottuvat kävelykatu sekä tori. Kävelykatu toimii kaupunkilaisten olohuoneena ja erilaisten tapahtumien näyttämönä. Viihtyisyyttä vähentävät kohtalaisen huonokuntoinen kiveys ja erilaisista istutusaltaista sekä kiinteistä ja siirrettävistä rakenteista johtuva sekalainen kaupunkikuva. Kävelykadun ilmettä tulisi selkiyttää viihtyisyyden lisäämiseksi. Laadukkaasti rakennettu uusi tori on nykyisellään toimintoiltaan hieman selkiytymätön ja vajaakäytössä osittain sen tarpeettoman suuren koon ja toimintojen puutteen vuoksi.



### 3 KEHITTÄMISEN TEEMAT

#### 3.1 Green line

Nimensä mukaisesti kaupungin keskustan halki jatkuva vihreä linja, erilaiset vihreät elementit, sitoo kaupungin keskustan yhteen. Puiston ja puutarhan käsitettä laajennetaan: vehreys valtaa myös seiniä ja kattoja. Uusien rakennusmassojen muotoilu on vapaita ja ne hyödyntävät olemassa olevien rakennusten tasakattoja.



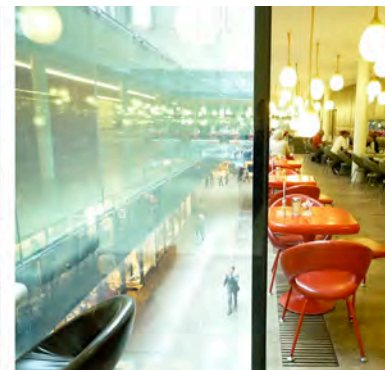
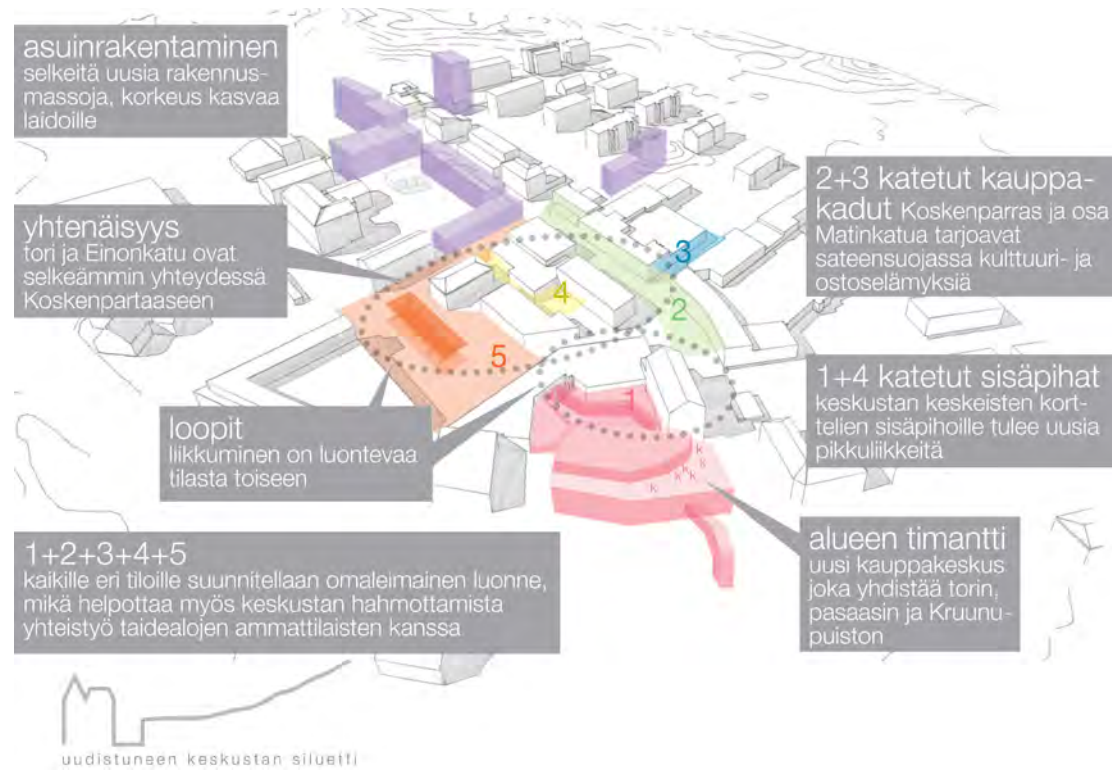
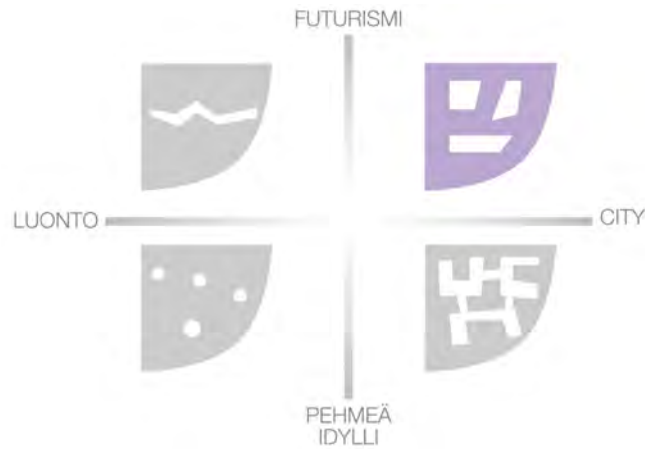
The High Line, 2009. NYC

Musee du quai Branly / Pariisi  
Jean Nouvel / 2005

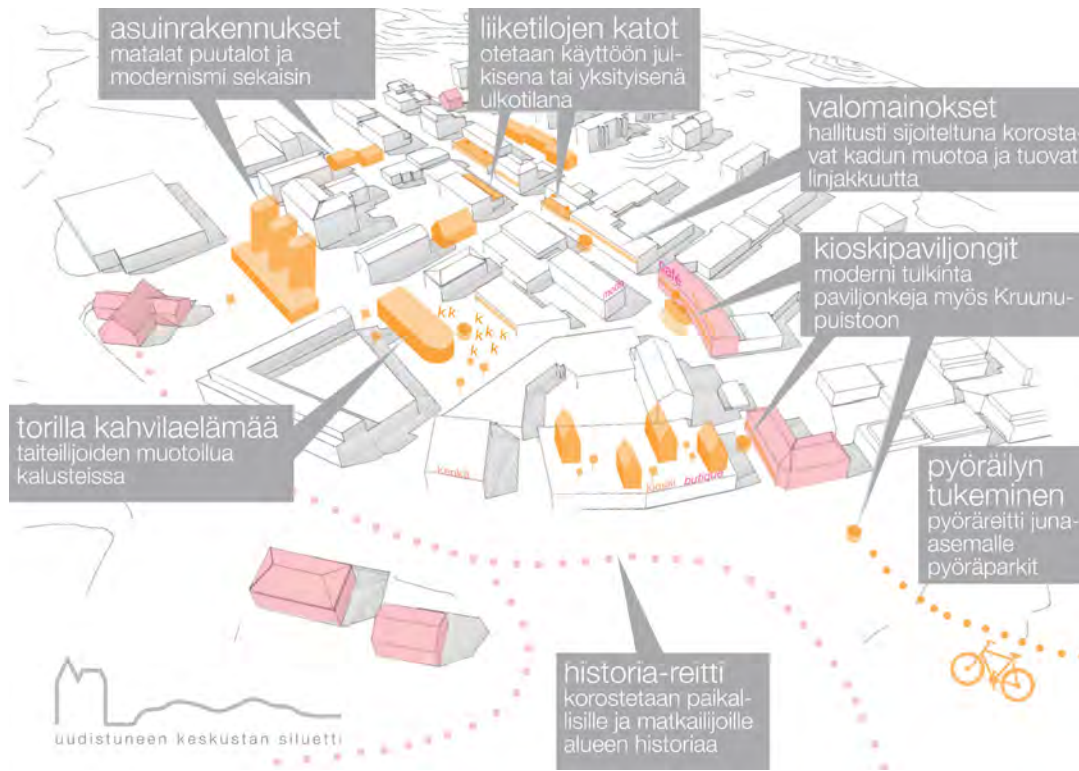


### 3.2 Aarrearkku

Lähtökohdiana on luoda keskenään erilaisia tiloja, joita profiloidaan innovatiivisin keinoin. Historiaa arvostetaan luomalla sen rinnalle kontrastiksi myös hyvin moderneja paikkoja. Uudisrakentaminen on rohkeaa ja keskittyy selkeisiin kokonaisuuksiin.

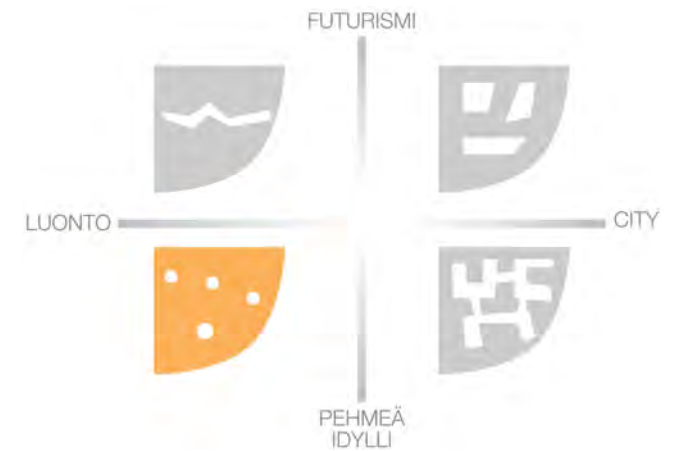






### 3.3 Nostalgian vuosikymmenet

Teemassa ammennetaan Imatran historiasta, jossa keskeisessä roolissa ovat luonto ja turismi. Pikkukaupunkimaista identiteettiä vahvistetaan. Uusien rakennusmassojen mittakaava on inhimillinen ja perinteisiä rakennusmateriaaleja suositaan. Olemassa olevat historialliset rakennukset tuodaan paremmin esiin.



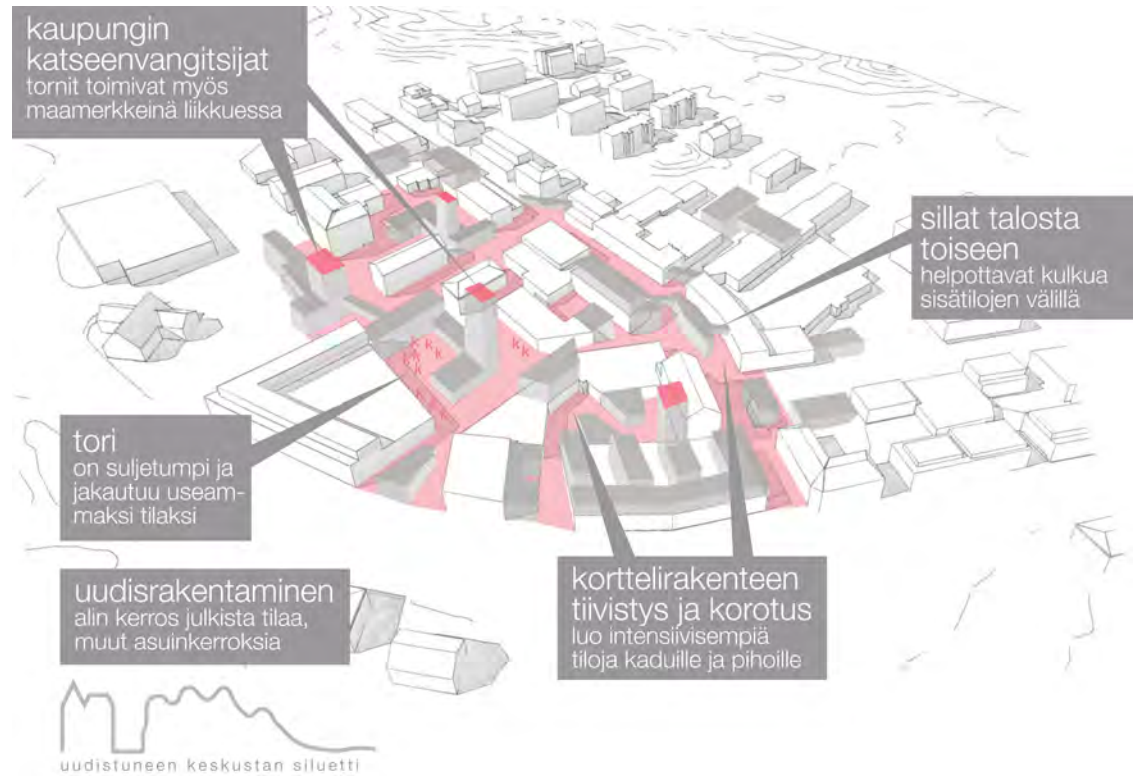
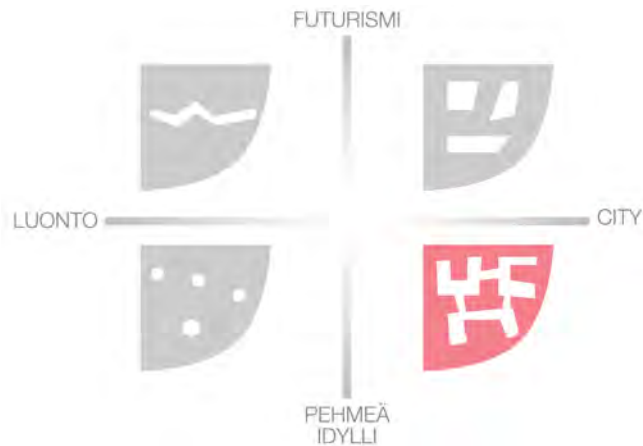
Kaupunkikuvaa yhtenäistetään pienen mittakaavan uudistuksilla: valomainoksen tyyli ja sijainti julkisivuilla määritellään, ja uusia kioskeja ja kadunkalusteita sijoitetaan harkitusti elävöittämään tärkeitä kohtia.



### 3.4 Pohjoisen Toscana

Mm. Italian Toscanan pikkukylien viehätysvoima perustuu tiiviisiin katutiloihin, jotka mutkittelevat ja suljetusta tilasta toiseen kulkeminen tuo yllätyksiä. Korttelimassaa rytmittävät aukiot ja tornit.

Imatrankosken keskustaa tiivistetään ja korotetaan pienimuotoista tilaa ja massoittehua luovilla uusilla rakennuksilla. Rakentaminen keskitetään keskustan ytimeen. Liian suureksi koettu tori jaetaan useampaan pieneen osaan.





## 4 VISIOISTA TULEE TOTTA – KEHITTÄMISOHJELMA

Nykytila-analyysin, kehittämissiisoiden ja sidosryhmiltä saadun palautteen perusteella muodostettiin Imatrankosken kehittämissohjelma, jonka avulla Imatrankoskes- ta luodaan houkutteleva ja vetovoimainen alue.

### 4.1 Keskustan rakenteen yhtenäistäminen

Uudet rakennukset ovat tunnistettavia ja persoonallisia. Ne näkyvät kaukaakin ja si- joittuvat orientaation kannalta avainasemiin.

Alueen tärkeistä kohteista muodostuu reitti, jonka varrella on taideteoksia ja histori- allisia paikkoja. Kohteisiin laitetaan infotaulut, jotka myös ohjaavat seuraavalle koh- teelle.

### 4.2 Kiinteistöjen toiminnallisen konseptin kehityskuvaus

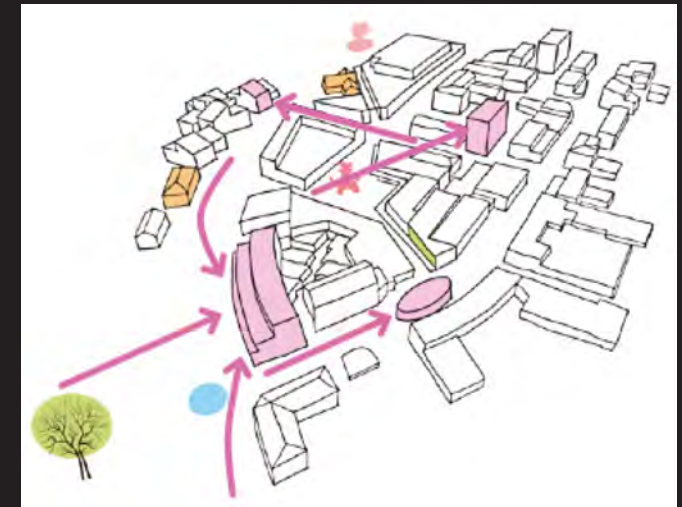
#### 4.2.1 Lähtökohta

Imatrankosken kaupallisen kehittämisen perusteena on kysynnän kasvu ja siitä joh- dettava lisäpinta-alan tarve pitkällä aikavälillä. Markkinoiden kehityksen pohjana on asukkaiden oletettu kulutuksen kasvu sekä venäläisten matkailun merkittävä lisään- tyminen.

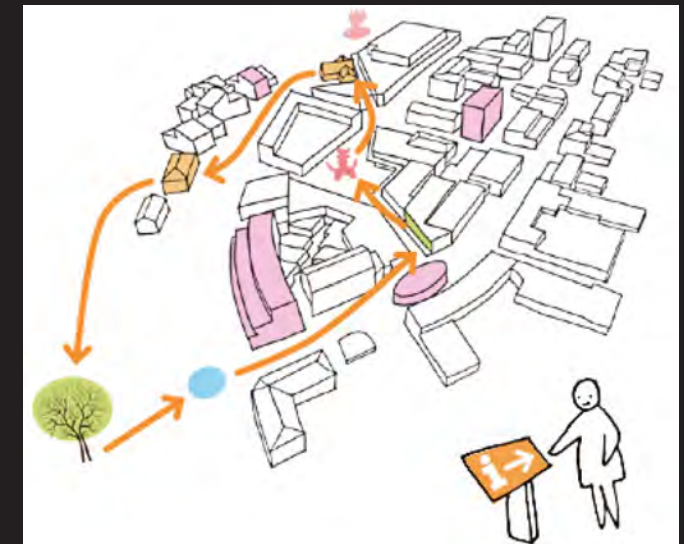
Kaupungin strategisena tavoitteena on vahvistaa Imatrankosken asemaa kaupalli- senu keskuksena. Imatrankoski kilpailee asiakkaista Mansikkalan markettien ja Lap- peenrannan kaupunkikeskustan kanssa. Imatrankosken kaupallisen aseman turvaa- misessa nousee esiin neljä keinoa:

- liiketilakapasiteetin kasvattaminen
- asuntotuotannon lisääminen ydinkeskustassa
- ympäristön laadun parantaminen
- saavutettavuuden, pysäköinnin ja käyntiyhteyksien kehittäminen.

Imatran kaupungin keskusrakenne on kolmiosainen: Imatrankoski, Mansikkala ja Vuoksenniska. Nykyistä roolia ja työnjakoa näiden keskustaan kesken tulee edelleen vahvistaa sekä elinkeinopoliittisen keinoin että kaavoituksen kautta.



*Persoonalliset udet rakennukset näkyvät kauaksi.*



*Reitti, jonka varrella on taideteoksia ja historiallisia paikkoja.*



Imatrankosken kiinteistöjen kaupallisen kehittämisen kannalta on erittäin tärkeää, että Imatran kaupunki viestittäisi selkeästi, että keskustahakuinen erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut keskitetään johdonmukaisesti Imatrankoskelle. Kääntäen tämä merkitsee sitä, että Mansikkala osoitetaan maankäytön strategiassa selkeästi hypermarket-kaupalle ja ns. tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Kaupallisen toimintaympäristön kehityksen ennustettavuus pienentää kiinteistöinvestointien riskejä Imatrankoskella ja madaltaa lopullisen toteutuksen kynnystä.

### 4.3 Kiinteistöjen nykyisiä kehittämishankkeita

Imatrankosken keskustassa on kehitteillä eräitä liikerakennushankkeita. Tehtävien haastattelujen pohjalta käydään seuraavassa läpi niistä merkittävimmistä.

#### Napinkulma / OP-kiinteistö

Etelä-Karjalan Osuuspankki ja muut kiinteistön osakkeenomistajat ovat pyrkineet hakemaan Op-kiinteistöön (ns. Napinkulma) kehittämiskäytösä. Yhtenä vaihtoehtona on kiinteistön saneeraaminen ja sitä kautta liiketilöiden käytön tehostaminen. Aikaisemmin on ollut vaihtoehtoisena perusratkaisuna esillä kiinteistön purku ja uudisrakentaminen. Kyseinen vaihtoehto ei ole kuitenkin edennyt: hankkeeseen ei ole löytynyt riittävää taloudellista kannattavuutta. Kiinteistön kehittämisessä on pyritty hakemaan yhteistoimintamallia viereisen ns. Buttenhoffin talon kanssa. Suunnittelu ei ole edennyt tavoitteiden mukaisesti.

#### Uutisvuoksi

Omistajataho on asettanut kehittämisen tavoitteeksi toteuttaa tontille lisärakennusoikeus, joka integroituisi toria ympäröiviin liikerakennuksiin. Samassa yhteydessä nykyisen Uutisvuoksi-kiinteistön toiminnallista rakennetta tulisi muuttamaan. Ravintolapalvelujen voimakas kehittäminen nähdään eräänä kehittämisen suuntana.

#### S-Market -kiinteistö

Omistajataho on esittänyt tavoitteen lisätä merkittävästi korttelissa olevaa rakennusoikeutta, joka mahdollistaisi liiketoiminnan laajentumisen. Nykyinen investointi on varsin tuore, joten mahdollinen laajennus aktivoituisi vasta pitkällä aikavälillä.



1. Napinkulma / OP-kiinteistö
2. Uutisvuoksi
3. S-Market -kiinteistö
4. Koskis
5. Intersport-kiinteistö ja siihen rajautuva asuin- ja liikerakennushanke
6. K-supermarket / Cumulus-kiinteistö
7. Torkkelinkadun tontit
8. Ns. Postin talo
9. Ns. Poliisitalo

## Koskis

Toimijat ovat esittäneet, että Koskiksen nuorisotila säilytettäisiin. Rakennuksessa nähdään runsaasti kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen tämän hetkisestä teknisestä kunnosta vallitsee toisistaan poikkeavia käsityksiä. Koskiksen käyttö voisi olla monimuotoista: julkiset palvelut, kolmas sektori, nuorison ja ikäihmisten toimintatilat, kaupalliset palvelut ja kulttuuri.

### Intersport-kiinteistö ja siihen rajautuva asuin- ja liikerakennushanke

Omistajat ovat eri vaiheissa pohtineet liikerakennuksen laajentamista nykyiselle pysäköintialueelle 1-2 kerroksisena ratkaisuna. Liiketaloudellista yhtälöä ei ole toistaiseksi onnistuttu ratkaisemaan. Imatrankosken alueella vallitseva suhteellisen matala liiketilojen vuokrataso on merkittävä tekijä hankkeen kannattavuudessa. Yksi keskeinen kysymys on lisäksi ollut asiakaspysäköintipaikkojen säilyttäminen uudistushankkeen toteutuksessa.

Samalla omistajalla on kehitteillä Urhonkadun varteen asuin- ja liikerakennushanke. Neuvotteluja käydään mm. rakennusoikeuden määrästä sekä rakennusmassan sijoittelusta tontille. Tontti rajoittuu osin em. Intersport-tonttiin.

### K-supermarket / Cumulus-kiinteistö

Euromarketin lopetettua ja K-supermarketin aloitettua toimintansa on järjestelyissä vapautuvia tiloja ryhmitelty erikoiskaupan liiketiloiksi yhden sisäkäytävän varteen. Kiinteistöön suunnitellaan pienimuotoista hotellihuoneiden ja ravintolatilojen saneerausta. Kattopysäköinnin rakentaminen hotelliin laajennusosaksi ei ole omistajan mukaan ajankohtaista. Kuten naapurikiinteistössä, asiakaspysäköinnin järjestäminen on hankkeen toteutuksen kannalta kynnyskysymys.

### Torkkelinkadun tontit

Omistaja on esittänyt tavoitteet muuttaa asuintontti ja nyt tyhjänä oleva entinen huoltoasematontti tehokkaaksi asuin- ja liikerakennuskaavaksi.

Valtionhotellin edustalle sijoittuvan vanhan puutalon saneeraus ja laajennus on kaavamuuosvaiheessa. Omistajan tavoitteena on sijoittaa kohteeseen mm. ravintolatoimintaa.





#### Ns. Postin talo

Kiinteistönomistajat ovat visioineet kiinteistön saneerausta sekä mahdollisesti laajennusta. Käyttötarkoitus olisi edelleenkin lähinnä yksityiset palvelut. Asuntojen sijoittamista on niin ikään tutkittu.

#### Ns. Poliisitalo

Kiinteistö on vaihtanut vastikään omistajaa. Uuden omistajan tavoitteena on saneerata nykyiset tilat lähinnä erikoiskaupan ja sitä tukevan pienteollisuuden käyttöön sekä tutkia mahdollista rakennuksen laajennusta.

### 4.4 Kiinteistökehittämisen painopisteet

Imatrankosken toiminnallinen kehittäminen tähtää nykyisen kävelykadun asiakasvirtojen ohjaamiseen kävelykadulta luonnollisiin kiertoihin. Kävelykadulla tapahtuvan asiointiliikenteen lisäksi pyritään luomaan asiakkaille luontevia kiertoreittejä katutilassa, julkisissa galleriatiloissa, torialueella ja liiketiloissa. Kauppa, ravintolat ja muut palvelut sekä mukavat levähdyspaikat lasten leikkipaikkoineen sijoitettaisiin mielenkiintoisella tavalla kiertoreittien varrelle.

**Merkittävimmät kiinteistökehittämisen mahdollisuudet sijoittuvat Koskenpartaaseen rajoittuviin kiinteistöihin. Painopiste lähivuosien kiinteistökehittämisen osalta tulisi olla kävelykadun eteläpuoleisissa kortteleissa johtuen seuraavista syistä:**

- mahdollisuus tukeutua nykyisen maanalaisen pysäköinnin jatkokehittämiseen
- alue kaupan toimijoiden mielestä houkutteleva (torin ympäristössä toimii jo nyt useita kansainvälisiä kaupan ketjuja)
- päivittäisankkuri S-market ko. vyöhykkeellä, mutta irrallaan kaupallisesta ydinalueesta
- joukkoliikenteen solmukohta
- alue rajoittuu Helsingintien kokoojaväylään ja Koskenparras-kävelykatuun
- välitön yhteys kansallismaisemaan
- mahdollisuus uusien käyntiyhteyksien avaamiseen
- merkittävä kiinteistöjen kehittämispotentiaali
- toteutus päätösten kannalta kiinteistön omistus suhteellisen keskittynyttä

Seuraavassa on esitetty kiinteistöjen kehittämissuunnitelman merkittävimmät toimenpide-ehdotukset. Kiinteistökohtaiset arviot on kokonaisuudessaan tiivistetty liitteeseen 1.



## OP-kortteli

Perustetaan **ns. Osuuspankin ja ns. Buttenhoffin** talojen (OP-korttelin) yhteinen kehittämisprojekti, jonka tavoitteena on lisätä merkittävästi liikepinta-alaa ja asuntoja. Suunnittelun eri vaihtoehtojen peruslähtökohtana tulisi olla nykyisen OP-kiinteistön purku ja näin ollen kokonaan uuden liike- ja asuinrakennuskokonaisuuden kehittäminen. Tulevassa asemakaavassa nykyiset tontit käsiteltäisiin yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena. Nykyinen, lähinnä pysäköinti- ja huoltokäytössä oleva Buttenhoffin talon sisäpiha otettaisiin kaupalliseen käyttöön galleriatyypisenä toteutuksena. Buttenhoffin talon katutason ja toisen kerroksen liike- ja ravintolatilat integroitaisiin laajennettuina ja uudistettuina näin muodostuvaan toiminnalliseen kokonaisuuteen. Joustava asiakaskierto Koskentorin alueelle toteutettaisiin läpäisemällä nykyinen toriin rajoittuva Koskentorin kiinteistö. Pysäköinti rakennettaisiin maanalaisena ja yhdistettäisiin nykyiseen torin ja S-marketin alle levittäytyvään laajaan pysäköintisysteemiin. Asiakasliikenteen ajoyhteys sekä kiinteistöjen huolto toteutettaisiin Jukankadulta johdettavana maanalaisena väylänä. Ratkaisu mahdollistaisi maanalaisen pysäköinnin läpiajettavuuden: Jukankadulta sisään ja Einonkadulta ulos.

Hanke tulisi olemaan laaja, monisäikeinen ja suunnittelultaan haastava. Liiketaloudellinen kannattavuus edellyttäisi OP-kortteliin nykyiseen verrattuna merkittävää rakennusoikeuden lisäystä. Liiketilän sijoituessa pääsääntöisesti katutasoon tämä merkitsee käytännössä asuinrakennusoikeuden lisäämistä. Tulevan OP-korttelin katokorkeuden lähtökohtana on lähistöllä sijaitseva Valtionhotelli ja sen asettamat kaupunkikuvalliset ehdot. Suunnittelussa tulee hakea tasapaino mahdollisimman tehokkaan kaavan ja herkän kansallismaiseman välillä.

## Torialue ja Uutisvuoksen kiinteistö

Torikauppiat kokevat **Koskentorin** liian suurena ja siten epäsopivana kauppapaikana. Torikauppiat hakeutuvatkin nykyisellään ensisijaisesti kävelykadulle. Torin mittasuhteita tulisi pienentää. Keinona esitetään **Uutisvuoksen kiinteistöön laajennusta**, joka rajaisi torialuetta sen länsilaidalla. Uutisvuoksen nykyisen ja uuden kiinteistön käyttötarkoitus tulisi olemaan lähinnä kauppa ja kaupalliset palvelut, mahdollisesti ravintolat. Omistuksessa tapahtuneet viimeaikaiset muutokset saattavat osaltaan jouduttaa hankkeen jatkokehittelyä. Torin ja kävelykadun välisiä kevyen liikenteen yhteyksiä voitaisiin laajennushankkeen myötä samalla parantaa. Yksi mahdollisuus on toteuttaa nykyisessä kävelykatutasossa kulkeva parveke, joka ulottuisi kävelykadulta Uutisvuoksen laajennusosaan saakka. Ratkaisu parantaisi merkittävästi torin suhteen 2. kerroksessa toimivien liiketilojen saavutettavuutta. Tässä yhteydessä tulisi myös harkita nykyisen esiintymisestradin siirtämistä kävelykadulta uudistavalle kauppatorille, jonne osa keskustan tapahtumista voitaisiin keskittää.





### S-marketin kortteli

S-market jää nykyisellään hieman etäälle vilkkaimmasta kävelyalueesta ja kaupallisesta ydinalueesta. **S-market-kiinteistön laajennus** ja siihen toteutettavat uudet erikoisliike- ja palvelutilat laajentaisivat kiinteistön toimintaa toria, kävelykatua ja OP:n ja Buttenhoffin galleriakeskusta kohden. Nuorisokeskus **Koskis** tultaisiin säilyttämään osana keskustan ajallista kerrostumaa ja integroitaisiin toiminnalliseksi osaksi laajentuvaa S-market-liikekiinteistöä sijoittamalla Koskiksen kiinteistöön erikoiskauppaa sekä ravintola- ja kauppahallimaista liiketoimintaa. Käyttötarkoituksena tulee kysymykseen myös julkiset palvelut ja kolmannen sektorin vapaa-aikaan- ja kulttuuriin liittyvät toiminnot.

### Teatterin kiinteistö

Kaupungin kulttuuritarjonnan lisäämiseksi tulisi selvittää keskustassa toimivan teatterikiinteistön laajennusmahdollisuudet. Mahdollisen laajennuksen perusteet lähtisivät luonnollisesti käyttäjien tarpeista.

Esterinkadun ja Kallenkujan rajaaman korttelin sisäpihojen maankäyttöä tulisi tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Kortteli mahdollistaa merkittävän lisärakennusmahdollisuuden erityisesti asuntotuotannolle.

### Valtionhotellin kylä

Kaupun alueen ja kansallismaiseman välistä akselia voitaisiin vahvistaa toteuttamalla Helsingintien ja Torkkelinkadun väliin **uusi liike- ja asuinrakennusten ryhmä (Valtionhotellin kylä)**. Sijoittamalla liike- ja asuinrakentamista Helsingintien eteläpuolelle pyritään aktivoimaan Valtionhotellin aluetta ja integroimaan matkailu- ja luontovyöhyke näin tiiviimmin osaksi kaupallista keskustaa. Valtionhotellin kylän toteutuksen tulisi sijoittua ajallisesti ydinkeskustan kortteleiden muutostöiden jälkeen ja alue toimii näin myös keskustan tulevana laajenemisvarana.

***Kävelykadun pohjoispuoliset korttelit omaavat pitkällä aikavälillä merkittävän kehityspotentiaalin.***



## Koskenhelmi ja Cumulus

Kävelykadun pohjoispuolen keskeiset liikekiinteistöt ovat Kauppakeskus Koskenhelmi (pääkäyttäjänä Intersport) sekä Cumulus-hotelli/K-supermarket. Strategisena kehityskuvana voidaan esittää Koskenhelmen laajennusta nykyisen pysäköintialueen paikalle. Cumulus-kiinteistön kapasiteetin kasvattaminen taas edellyttäisi toisen kerroksen rakentamista kattopysäköinnin paikalle. Käyttötarkoituksena tulisi kyseeseen hotellihuoneiden ja mahdollisesti ravintolakapasiteetin lisääminen. Kehitysideoiden jatkokehittäminen saa realistista pontta, mikäli kiinteistöjen asiakaspysäköinti voitaisiin ratkaista Koskenhelmen ja Cumuluksen yhteisenä, Matinkadun alle sijoittuvana parkkihallina.

Koskenhelmen pohjoispuolella Urhonkadun varteen on erilliselle tontille kehitteillä asuin- ja liikerakennushanke. Erityisesti asuinrakentamiselle sijainti lähellä palveluja on merkittävä etu. Hankkeen jatkokehittelyn yhteydessä tulisi samalla arvioida muun korttelialueen kehittäminen.

## Tainionkoskentie kiinteistöt

Tainionkoskentie ja Jukankadun välissä sijaitsevat liike- ja asuinkiinteistöt ovat kaupallisesti kohtuullisen hyvin saavutettavissa. Yleisilmeen kannalta ongelmana ovat kuitenkin epäyhtenäiset sisäpihat ja pihoilla olevat pysäköintialueet. Pohjoisesta keskustaan tultaessa Tainionkoskentie puoleiset näyteikkunat antavat ensimmäisen kuvan Imatrankosken keskustan kaupan tarjonnasta, sen laadusta ja monipuolisuudesta. Kaupungin kaupallisen paraatijulkisivun huoliteltuun laatuun tulee kiinnittää jatkuva huomio. Tiettyyn yhtenäisyyteen tulisi pyrkiä kuitenkin siten, että kullakin kaupalla on liikeideansa mukainen omintakeinen julkisivu.

Tainionkoskentie itäpuolelle keskustan lähituntumaan esitetään uutta maankäyttöä. Nykyisen McDonald'sin alueelle ja sen ympäristön esitetään pitkällä tähtäimellä toteutettavaksi asuntoaluetta. Huomioiden alueen keskeisen sijainnin Imatrankosken pohjoisen sisääntulo väylän päässä ja Vuoksen välissä, on alueen rakentamisen oltava kaupunkikuvaan sopivaa ja korkeatasoista. McDonald'sin siirtyminen on pitkän aikavälin hanke: nykyinen maanvuokrasopimus kaupungin kanssa jatkuu aina 2030-luvun alkuun. Tilanne jatkuu entisellään siihen saakka ellei ketjulle kyetä osoittamaan toista, vähintään yhtä hyvää liikepaikkaa. McDonald'sin liikepaikalle on edellytyksenä hyvän saavutettavuuden ja näkyvyyden lisäksi joustava autokaista.







Tainionkoskentien itäpuolella sijaitsevan virastotalon saneeraamista asuin- ja/tai lii-  
ketaloksi esitetään tarkemmin. Kiinteistö sijaitsee keskustan palveluiden  
välittömässä läheisyydessä ja ylimmistä kerroksista avautuu lisäksi näkymä Vuoksel-  
le/koskiuomaan.

Entisen poliisitalon kehittämisen ja laajentamisen lähtökohtana on asuntotuotanto.

### **Kävelykadun kehittäminen**

Liikekiinteistöjen lähiympäristön laadullinen parantaminen toimii hankekehityksen  
katalysaattorina. Kävelykadun sinänsä tyydyttävää laatutasoa tulisi nykyisestäään  
edelleen nostaa. Lumensulatusjärjestelmä lisäisi viihtyvyyttä ja turvallisuutta sekä  
vähentäisi pitkällä aikavälillä kadun kunnossapitokustannuksia. Kävelykadun jatka-  
minen yhden korttelin verran länteen pitkin Lappeentietä sekä ulottaminen Jukanka-  
dulle ja Matinkadulle laajentaa kävely-ympäristöä ydinkeskustassa. Parhaimmillaan  
kävelykadun laajennus tulisi kytkeä ajallisesti yhteen kävelykadun varrella toteutet-  
tavien kiinteistöhankeiden kanssa.

### **Koskenpartaan paviljonki, "Timantti"**

Kävelykadun leveimmälle kohdalle esitetään kaksikerroksista ilmavaa paviljonkityyp-  
pistä liikerakennusmassaa. Käyttötarkoitus olisi ensisijaisesti ravintolat ja kahvilat.  
Ratkaisu kaventaisi sopivasti nykyisellään ylileveältä tuntuva kävelykatua ja antai-  
si samalla teknisesti ja taloudellisesti paremmat mahdollisuudet kävelykadun osittai-  
seen kattamiseen. Alueella oleva nykyinen lasten leikkipaikka voitaisiin sijoittaa uu-  
distuvan torin alueelle.

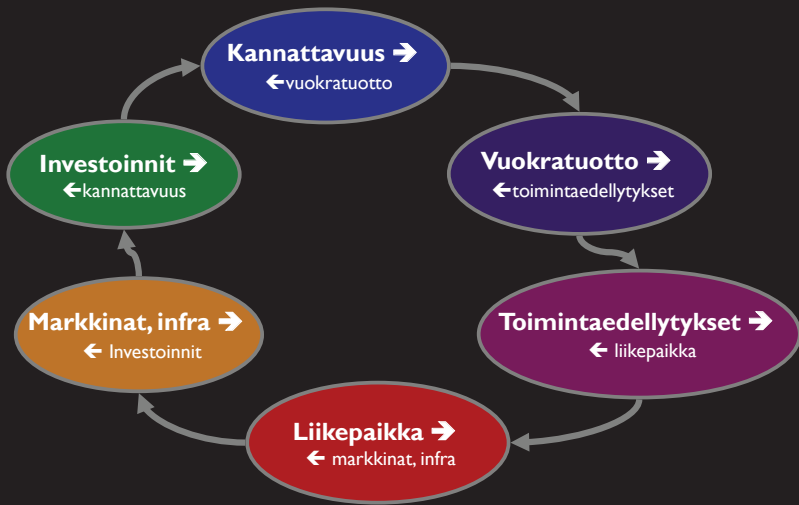
## Kehittämiskohteiden synnyttämät pinta-alat

Hankejoukko synnyttää toteutuessaan liikerakennuspinta-alaa runsaat 21 000 kerrosneliötä. Se merkitsee noin 14.000 m<sup>2</sup> myyntipinta-alaa. Se vastaa suuruusluokaltaan markkinaselvityksen edellyttämää kaupan kapasiteetin kasvua (ks. kohta 2.1.3). Seuraavassa on esitetty asuin- ja liikepinta-alat kohteittain.

Lisäksi ent. Postintalon ja ent. Poliisitalon asuntotuotantokohteiden tuottama lisäpinta-ala.

Liiketilojen kerrosneliöt on muunnettu myyntipinta-alaksi kertoimella 0,7.

Nimi		Pinta-ala / kem <sup>2</sup>			Myynti-ala
		Liike-	Asuin-	Yhteensä	My-m <sup>2</sup>
OP-kortteli	uudiskohde	3 950	2 500	6 450	2 765
Intersport laajennus	laajennus	1 700	0	1 700	1 190
Uutisvuoksi	uudiskohde	1 860	0	1 860	1 302
S-market liikekeskus	laajennus	5 650	0	5 650	3 955
Kylä	uudiskohde	2 500	1 300	3 800	1 750
"Timantti"	uudiskohde	500	0	500	350
Urhonkatu	uudiskohde	1 000	1 500	2 500	700
Einonkatu	uudiskohde	450	2 700	3 150	315
Seppälä laajennus	laajennus	1 200	0	1 200	840
Esterinkatu	uudiskohde	0	3 100	3 100	0
ent. McDonald's	uudiskohde	0	1 350	1 350	0
		<b>18 810</b>	<b>12 450</b>	<b>31 260</b>	<b>13 167</b>



*Keskustan kehittämisen vuorovaikutussuhteet*

## 4.5 Hankekokonaisuus ja uudistamisen tahti

Tässä raportissa suositeltu hankekokonaisuus on laaja ja vaatii toteutuakseen pitkän aikavälin kehityskaaren. Osittain tämä johtuu markkinoiden kasvun hitaudesta ja sitä kautta syntyvästä luontaisesta kysynnästä. Toisaalta kaupungin rajallinen investointikyky julkisiin hankkeisiin edellyttää voimakasta priorisointia: kaikkeen ei raha riitä. Moni ehdotettu kiinteistöhanke edellyttää vuorostaan asuntomarkkinoiden kehittymistä. Alueen asuntorakentajien kokemuksen mukaan Imatrankosken markkinoiden kasvu mahdollistaa noin 30 uuden asunnon vuosituotannon. Suunnitelmassa otettiin huomioon, että asuntotuotanto on todennäköisesti tulevaisuudessakin maltillista. Asunnot pyritään sijoittamaan toisaalta kriittisten hankkeiden yhteyteen parantamaan niiden toteuttamisedellytyksiä (OP ja Valtionhotellin kylä) ja toisaalta haetaan kaupunkikuvallisesti optimaalisia paikkoja: mihin uusia asuinrakennuksia mahtuu ja missä asuinympäristöstä saadaan miellyttävä.

Imatrankoskelle jää myös liiketiloja, joita ei tässä esitetä kehitettäväksi. Ydinkeskustan reuna-alueille sijoittuu runsas määrä liiketilaa, joiden sijainti edellyttää lähikohtaisesti suhteellisen alhaista vuokratasoa. Tarjonnan monipuolisuuden varmistamiseksi tämän tyyppin liiketiloja tullaan jatkossakin tarvitsemaan. Tällä luodaan edellytykset niiden konseptien sijoittumien keskustaan, joilla ei ole suurten ketjujen korkeaa vuokranmaksukykyä. Persoonallisilla konsepteilla on oma tärkeä roolinsa Imatrankosken kaupallisen imagon ja vetovoiman luomisessa.

## 4.6 Massoittelu ja uusien rakennusoikeuksien kohdistaminen

Kauppaan keskittyviä uusia rakennuskeskittymiä voidaan profiloida keskenään hyvin erilaistuneiksi. Tämä auttaa hahmottamaan keskustaa.

Helsingintien eteläpuolella sijaitseva **Valtionhotellin kylä** koostuu pienistä erillisistä rakennuksista, joiden välistä kulkee mutkitteleva reitti. Näin alueen luonnonläheisyyttä ei riko suuri ja dominoiva yksittäinen rakennus. Myös Valtionhotelli säilyttää hallitsevan asemansa. Kylän ilmeen on tarkoitus olla muita uusia liiketaloja luonnollisempi ja lämpimämpi. Pienemmän mittakaavan lisäksi materiaalivalinnoissa voidaan suosia paikallista ja suomalaiselle perinnerakentamiselle tyypillistä puuta ja luonnonkiveä.

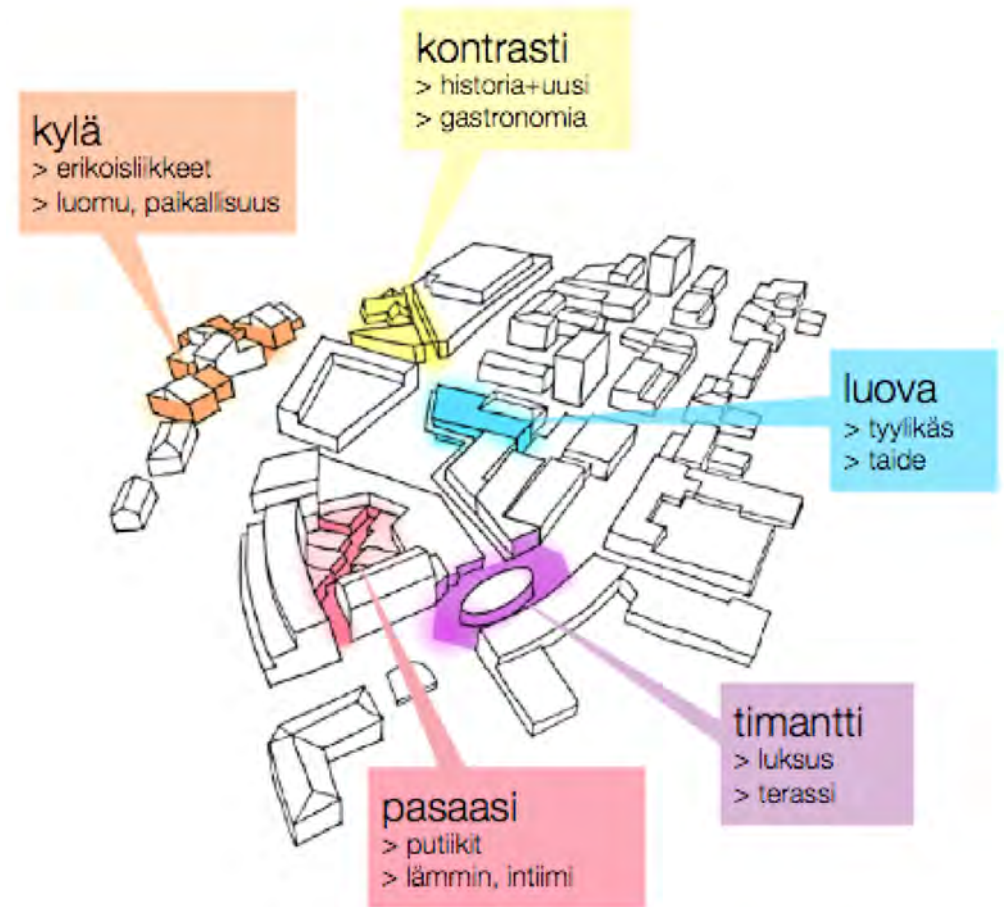


**S-marketin laajennus** ottaa vanhan Koskiksen osaksi kauppakeskusta. Vanha leipomo saa uuden elämän esimerkiksi ravintolana tai kauppahallina. Koskiksen käyttöä myös kulttuuritoimintojen ja kolmannen sektorin tarpeisiin voidaan tutkia. Katetun kauppakäytävän sisäänkäynti on suunnattu torille päin houkuttelemaan kävijöitä.

**Uutisvuoksen talon laajennus** tuo torille eloa. Liikkeet ja ravintolat avautuvat voimakkaasti torille. Rakennukseen voidaan varata tilaa myös taidegallerioille tai muulle kulttuurille, joka voi toimia myös ulkotilassa. Muodonanto tukee olemassa olevaa: laajennuksen korkeus on sama kuin toria ympäröivillä liikerakennuksilla, mutta muun muassa materiaalivalinnoilla se on tunnistettavissa uudeksi lisäksi. Rakennuksen eteläreuna on viistetty korostamaan diagonaalia reittiä kävelykadulta torin poikki Koskikselle

Koskenpartaan uusi **paviljonkimainen rakennus ("Timantti")** tiivistää katutilaa ja mahdollistaa kadun kattamisen. Lasikate mahdollistaa terassien käytön pidemmälle syksyyn. Rakennus sijoittuu tärkeään kohtaan, koska se näkyy kävelykadun kummankin pään lisäksi myös torilta. Yhdessä paviljongin rakentamisen kanssa kävelykadun ilmettä voidaan päivittää yleisemminkin. Kadun kalusteiden ja istutusten tulisi muodostaa yhdessä selkeä kokonaisuus. Katukiveyksen uusiminen loisi mahdollisuuden korostaa tiloja ja helpottaa orientaatiota. Kiveystyyppin vaihdos voisi merkata lasikatteen alle jäävän katutilan.

**OP:n korttelin uudisrakennus** on avainpaikalla keskustaan saapuessa. Se näkyy kaukaa ja merkitsee kävelykadun alun. Siksi sille sopisi näyttävä arkkitehtoninen ilme näyteikkunoihin ja valomainoksineen. Liikkeet avautuisivat myös Helsingintielle, jolloin Tainionkoskentien varren putiikkiketju ei katkeaisi ennen toria. OP:n liiketalosta muodostuisi yhdessä Valtionhotellin kanssa helposti Imatrankosken imagolle tärkeä rakennus. Uuden ja vanhan vuoropuhelu Inkerinaukion kahdella laidalla toimii positiivisena kontrastina. Rakennus voi kohota viisikerroksiseksi, jääden kuitenkin alisteiseksi Valtionhotellin torniin nähden. Ylimmät kerrokset on varattu asunnoille, jotka voivat olla myös kaksikerroksisia. Terasseilta on upea näköala Valtionhotellille ja Vuokselle. Sisäpihan katettu kauppapasaasi tuo uuden reitin kävelykadun alusta torille.



## 4.7 Maankäytön kehittämissuunnitelma

Hankeosapuolten kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen on yhdistetty aiemmin esitetyistä skenaarioista parhaat palat. Jokaisessa skenaariossa oli jotakin hyvää ja paikallisesta identiteetistä ponnistavaa. Toscana-skenaariosta otettiin kävelykadun tiivistäminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen pienimittakaavaisilla osilla. Nostalgia-skenaariota hyödynnettiin ehdottamalla historiallista kävelyreittiä ja temaattisia lähiympäristön suunnitteluohjeita, joissa lähtökohtana olisi paikan 1930-40-50- ja -60-lukujen historia kioskeineen, valomainoksineen ja kyltteineen. Inkerinaukiosta voisi tulla samassa hengessä luistelun ja muun yhteisöllisen liikunnan mekka.

Aarrearkku-skenaariosta otimme ajatuksen keskenään eri tavoin houkuttelevien kehittämiskohteiden suunnittelusta. Näitä ovat mm. kaupallisina ja kaupunkitilallisina magneetteina nähtyjen erilaisten paikkojen imagot, mm. Osuuspankin talon kauppa-keskittymä ja pasaasi sekä jalankulkuliikenteen luupit. Kävelykeskustaa halkaisevat uudet auto- ja jalankulkuliikenteen jakamat shared-space-kadut, Helsingintien kaupunkibulevardi ja uusi puhkottu galleriamainen reitti Osuuspankin korttelin läpi torille. Edellä mainittujen "magneettien" lisäksi Helsingintien Vuoksen puolelle on kehitetty vihreä vyöhyke, joka sisältää mm. lähiliikuntapuiston, Valtionhotellinkylän.



© Imatran kaupungin museo, Eino Mäkisen kokoelma



© Imatran kaupungin museo, Eino Mäkisen kokoelma



Uusien liiketilöjen  
pinta-ala

I krs 14 430m<sup>2</sup>  
II krs 4 380m<sup>2</sup>

yht. 18 810m<sup>2</sup>

Uusien asuntojen  
pinta-ala

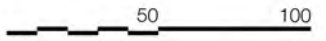
yht. 12 450m<sup>2</sup>



- olemassaolevat liiketilät
- uudet liiketilät
- gastronomia
- uudet asuinrakennukset
- lasikate
- sisäänkäynti parkkihalliin

- Kehittämisen painopisteet
- 1 OP:n kortteli
  - 2 Intersportin kortteli
  - 3 Tori
  - 4 S-marketin kortteli
  - 5 Valtionhotellin kylä

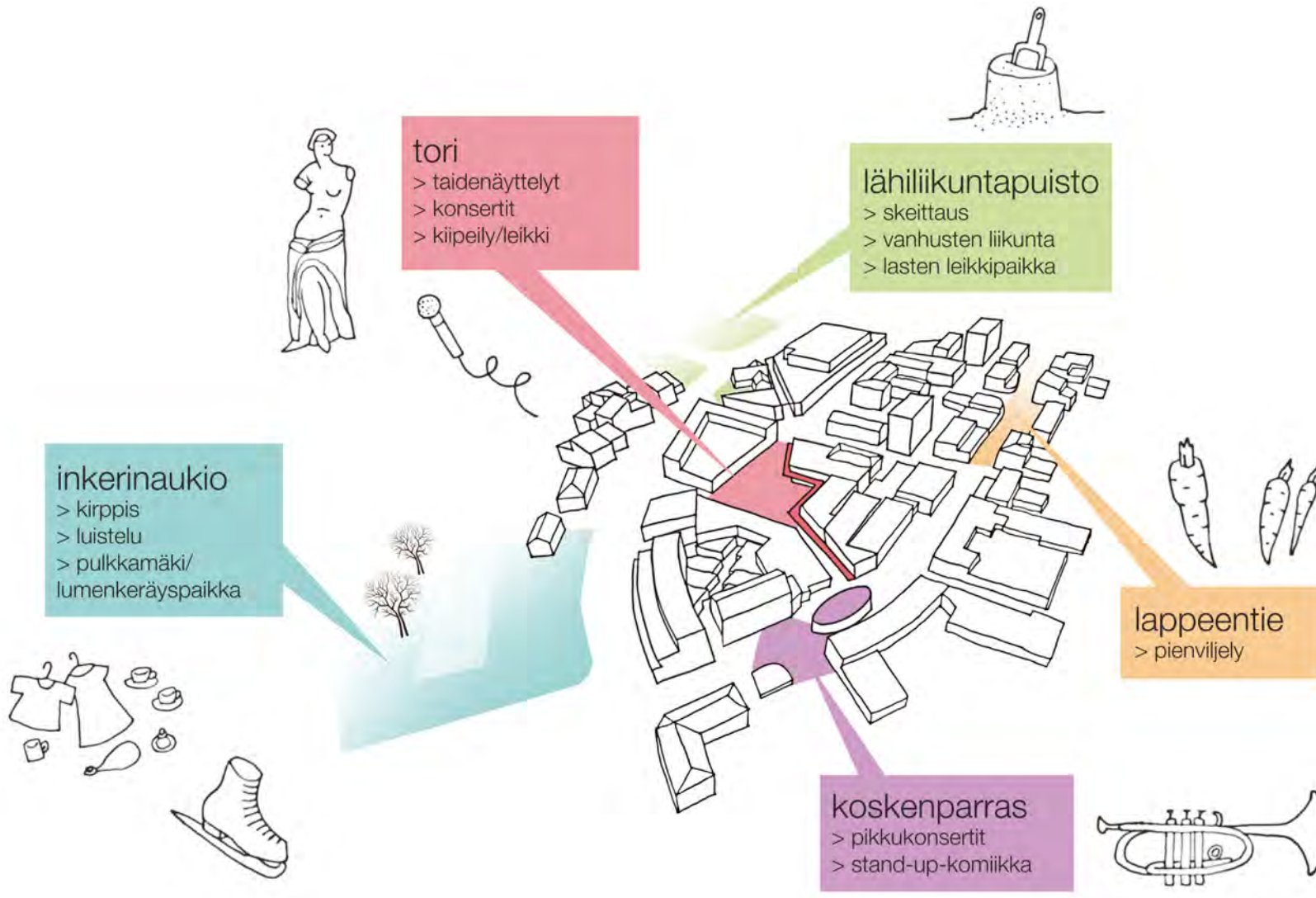
**Lähiliikuntapuisto**  
1 skettipuisto  
2 lasten leikkipuisto  
3 senioriliikuntapuisto





Toimivien liiketilojen lisäksi suunnitelma tähtää alueen ulkotilojen aktivointiin ja parempaan hyödyntämiseen. Voimakkain kehittäminen painottuu Inkerinaukiolle ja S-marketin eteläpuolelle, joka muutetaan lähiliikuntapuistoksi. Lapsille, nuorille ja senioreille on erilliset liikunta-alueet, jotka vastaavat eri ikäryhmien tarpeita.

Torin ja kävelykadun toiminnot ohjataan niille sopivimpaan paikkaan: torille tilaa vievät tapahtumat, laajat näyttelyt ja konsertit, kävelykadun imago pidetään katumaisempana, mikä tukee pienimuotoisia esityksiä. Lappeentien länsipäässä, vilkkaimman keskustan ulkopuolella, katutilaa voidaan pirstää suurilla viljelyestioilla, joita ympäröivien talojen asukkaat voivat hyödyntää.



## 4.8 Liikenteen ja pysäköinnin kehittämissuunnitelma

Pääpaino liikenteen ja pysäköinnin kehittämissuunnitelmassa on kestävä liikenteen kehittämisessä, mihin tiivis keskustarakenne antaa mahdollisuuksia. Keskustan viihtyisyyttä ja käytettävyyttä lisätään teknisillä ratkaisuille sekä arkkitehtuurin keinoin. Visuaalista ohjausta ja virikkeellisuutta voitaisiin lisätä opastimina toimivan taiteen avulla. Joukkoliikenteen saavutettavuutta keskusta-alueilla parannetaan. Pysäköintiä keskitetään pysäköintihalleihin. Liikenteen estevaikutuksia alueella vähennetään ja parannetaan liikenneturvallisuutta. Pysäköintipaikkatarvetta arvioitaessa on käytetty varsin väljää mitoitusta, sillä alueen asiakaskunnasta valtaosa on liikkeelle omalla autolla, vaikka paikallista kysyntää pyritäänkin ohjaamaan kävelyn ja pyöräilyn käyttöön.

Liikenteen kehittämissuunnitelma on tehty vuorovaikutuksessa maankäytön kehittämissuunnitelman kanssa, mutta on toteutettavissa myös itsenäisenä suunnitelmana.

Suunnitelman vaikutukset:

- Keskustan viihtyisyys ja käytettävyys lisääntyvät
- Imatran liikennejärjestelmäkokonaisuuden toimivuus paranee
- Kevyen liikenteen laatu paranee
- Liikenneturvallisuus paranee ja liikenteen estevaikutus vähenee
- Joukkoliikenteen saavutettavuus ja palvelutaso paranevat
- Pysäköintimahdollisuudet lisääntyvät
- Huoltoliikenteen toimivuus varmistetaan

### 4.8.1 Kävely

Kävelykeskustaa laajennetaan ja luodaan katkeamattomia kävelyreittejä ydinkeskustan alueelle. Varsinainen kävelyalue voi jatkua lännessä Einonkatua pitkin shared space–tyyppisenä, jossa autot liikkuvat kevyen liikenteen eidoilla. Shared space aluetta voi toimintojen kehittyessä jatkaa myös Lappeentielle.

Keskustan esteettömyyttä parannetaan ja luodaan opasteita mm. lisäämällä pintamateriaalien vaihteluita. Uudisrakentamisen yhteydessä lisätään rakennuksiin hissejä, joilla helpotetaan alueella olevien tasoerojen välistä kulkemista. Alueelle luodaan uudisrakentamisen myötä viihtyisiä ja selkeitä kävelyreittejä, joita jatketaan myös

Helsingintien eteläpuolelle ja liitetään kansallismaisema näin paremmin osaksi kaupallista keskustaa. Keskustan alueelle luodaan visuaalista ohjausta sijoittamalla katutaidetta näkymien päihin perinteisten opasteiden ja karttojen lisäksi.

Kävelykeskustan käytettävyyttä voidaan lisätä paikallisella kattamisella ja kävelykeskustan viihtyisyyttä taas katutaiteella ja kasvillisuudella. Rakentamalla katulämmitys pääreiteille voidaan parantaa kävelykeskustan käytettävyyttä ja houkuttelevuutta myös talvella. Katulämmityksen toteuttaminen voidaan tehdä vaiheittain muun keskustan korjausten yhteydessä. Kevyenliikenteen turvallisuutta parannetaan rakentamalla korotettuja liikenneympyröitä ja suojaiteita.

### 4.8.2 Pyöräily

Pyöräily on Imatrankosken alueella potentiaalinen kehitettävä kulutus tapa. Pyöräilyn käytettävyyttä parannetaan lisäämällä yhtenäisiä pyöräilyreittejä sekä niiden opastusta. Erilaisilla pinnoitusmateriaaleilla, tasoeroilla ja opastuksella voidaan luoda selviä reittejä ja erotella katualueella selkeämmin liikenteeseen ja oleiluun tarkoitettut alueet. Näin vältetään jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden välisiä konflikteja. Ydinkeskustan ulkopuolella pyöräily ja kävely ohjataan mahdollisuuksien mukaan käyttämään eri reittejä. Pyöräilyn käytettävyyttä parannetaan myös lisäämällä pyöräilyttämiseen ja huoltoon liittyviä palveluita ydinkeskustassa.

Kävely- ja pyöräily-yhteydet Imatrankoskelle ja Imatrankoskelta eri suuntiin ovat jo pääosin olemassa. Risteämiset autoliikenteen kanssa ja mm. talvihoito ovat asioita, joihin tulee kiinnittää huomiota.

### 4.8.3 Autoliikenne

Kävelykeskustaa jatketaan länteen shared space -alueena, Einonkatu muutetaan Helsingintien ja Olavinkadun välillä yksisuuntaiseksi. Tie säilyy joukkoliikenteen käytössä ja palvelee edelleen pysäköintihalleja, samalla kun kevyenliikenteen olosuhteet paranevat. Kulku Einon/Olavinkadulta Helsingintielle tapahtuu Esterintien liikenneympyrän kautta.

Helsingintien ja Imatrankoskentieen liittymään suositellaan kiertoliittymää. Kiertoliittymä sujuvoittaa liikennettä ja parantaa liikenneturvallisuutta. Lisäksi esteettisesti korkeatasoinen liikenneympyrä muodostaa selkeän keskustan symbolin. Liikenneympyrä voidaan toteuttaa ilman haittaa raskaalle liikenteelle: tämä tulee huomioida tarkemmassa mitoituksessa.

Torkkelinkadun–Helsingintien liittymä suljetaan, jolloin saadaan lisää tilaa rakentamiselle. Liikenne ohjataan Viipurintien kautta. Viipurintieltä liittymistä Helsingintielle voidaan helpottaa kaistajärjestelyillä.

Helsingintie kavennetaan, mikä rauhoittaa autoliikennettä sekä antaa kevyelle liikenteelle ja pysäköinnille niiden kaipaamaa lisätilaa. Tämä alentaa jonkin verran väylän liikenteenvälityskykyä. Vilkkaimmalla kohdalla keskimääräinen vuorokausiliikenne ylittää jo 15000 autoa, ja kymmenen vuoden tähtäimellä kasvanee 17000 paikkeille joka tapauksessa. Hyvillä ja selkeillä opasteilla sekä pysäköintijärjestelyillä voidaan varmistaa, että maankäytön kehittyminen ei johda ennustetta suurempaan lyhytmatkaiseen liikenteeseen. Samalla pelkkä läpiajoliikenne siirtyy osittain muille reiteille, ja ajonopeudet pysyvät kurissa. Tällöin kaksikaistainen Helsingintie kykenee välittämään liikenteen ja Helsingintien kaistojen vähentäminen vähentää tien luomaa estevaikutusta, jolloin Kruununpuistoon suuntaava kevytliikenne helpottuu. Alueen liikenneturvallisuutta parannetaan korotetuilla suoja-teilla. Keskusta-alue indikoidaan katutaiteella.

### 4.8.4 Pysäköintikapasiteetti

Pysäköinti keskitetään pääosin keskustan pysäköintihalliin, jonka laajentaminen toteutetaan muun keskustan rakentamisen yhteydessä. Keskustahalliin tehdään uusi sisäänajo keskustan pohjoispuolelle Jukankadulta, joka palvelee myös OP:n rakennuksen huoltoliikennettä. Mahdollisia muita laajentamiskohteita ovat Jukankadun ja Matinkadun varsilla olevat rakentamattomat alueet. Pysäköintihalli voidaan rakentaa Helsingintien eteläpuolelle, johon rakennetaan myös yhteys nykyisestä toriparkista. Parkkihallista rakennetaan hissiyhteydet Torkkelinkadulle. Pysäköinnin lisääminen voisi myös olla mahdollista korottamalla K-supermarketin/Cumuluksen katon parkkipaikkaa uusilla kerroksilla, mikäli ylempiin kerroksiin ei haluta rakentaa lisää liiketiloja. Helsingintien katupysäköintiä lisätään ja kehitetään, huomioiden paremmin myös mopo-, moottoripyörä ja invapysäköinti.

Pysäköintipaikoista osa voi toimia vuoropysäköintiperiaatteella, jolloin ne ovat öisin asukkaiden ja päivisin asiakkaiden ja työntekijöiden käytössä. Tällöin ei voida osoittaa nimettyjä ruutuja, mutta pysäköintilupien yhteismäärää voidaan tarkistaa kun kokonaiskysyntä selviää.

Suunnitelmassa osoitetun pysäköintihallien laajennuksen pysäköintipaikkojen mitoitus on viitteellinen. Alat on määritetty riittäviksi vastaamaan lisääntyvän kaupan tarpeita (440 autopaikkaa), mitoitushyönteena on ollut 1ap/50 m<sup>2</sup>. Kaupan pysäköinnin mitoituksessa käytetään usein vaatimusta 1ap/75 m<sup>2</sup>, mutta turismin ja asukas-pysäköinnin huomioon ottaminen johtaa esitettyyn väljempään mitoitukseen. Toriparkin laajennuksessa on lisäksi huomioitu Osuuspankin kiinteistön huollon vaatima lisätila. Pysäköintihallien toteutusratkaisuja ei ole tutkittu yksityiskohtaisemmin. Osoitetut alat on sijoitettu pääosin kehitettävälle tonteille, jolloin toteutus on mahdollinen muun rakentamisen yhteydessä.

Huoltoliikenne hoituu osittain erillisten reittien ja huoltokenttien kautta, mutta kävelykadun osalta hyvä järjestely on keskittää huolto varhaiseen aamuun, jolloin huoltoliikenteen sallitaan käyttää kävelykatua esimerkiksi kello 5 - 7. Järjestelyn tueksi alue voidaan rajata automaattisilla pollareilla, jotka joko mahdollistavat liikenteen automaattisesti haluttuna aikana, tai ovat avattavissa kauko-ohjauksella tietyille ajoneuvoille tai alueen yritysten tarpeen mukaan.



#### 4.8.5 Joukkoliikenne

Keskustan kehittäminen ja tiivistäminen tukee tavoitteita joukkoliikenteen kasvattamisesta. Joukkoliikennettä suunnitellaan lisäävän pienemmällä kalustolla ajettavan kutsuliikenteeseen ja linjaliikenteeseen perustuvan järjestelmän yhdistelmänä (erityisesti muiden keskusten ja rautatieaseman suuntaan). Tämä palvelee paremmin myös ikääntyvää väestöä ja turisteja. Pienemmällä kalustolla linja-auto pysäkkejä voidaan sijoittaa myös keskustan ahtaammille kaduille, jolloin niiden käytettävyys erilaisilla matkoilla helpottuu. Pysäkkien esteetöntä saavutettavuutta tukee esitetty kattava kevyenliikenteen verkko.

Käyttämällä matalalattiaista kutsuun perustuvaa pienkalustoa asiakkaan saama palvelutaso kasvaa. Reitti voi olla vapaa tai pysäkkeihin perustuva. Ruuhkatunteina voidaan ajaa myös linjavuoroja erityisesti eri keskusten sekä rautatieliikenteen asemien välillä. Kutsuliikenne tulee synkronoida kaukoliikenteen linja-autojen ja junien kanssa, jolloin myös kaukoliikenteen joukkoliikennematkojen palvelutaso paranee merkittävästi. Kutsuun ja vapaisiin linjoihin perustuva joukkoliikenne palvelisi vanhuksia ja liikuntarajoitteisia, mutta myös haja-asutusalueiden ihmisiä sekä turisteja.

Keskustan alueelle sijoitetaan saattopysäkkejä, jotka palvelevat erityisesti turisteja. Pysäkit sijoitetaan keskustaan, jolloin turistit voivat jäädä toimintojen välittömään läheisyyteen. Linja-autoille sijoitetaan pysäköintipaikka suunnittelualueen eteläpuolelle, jossa on tällä hetkellä käyttämätöntä maata. Pysäköintipaikalle tehdään kevyenliikenteenväylä, kulkemaan puistomaiseen maisemaan.

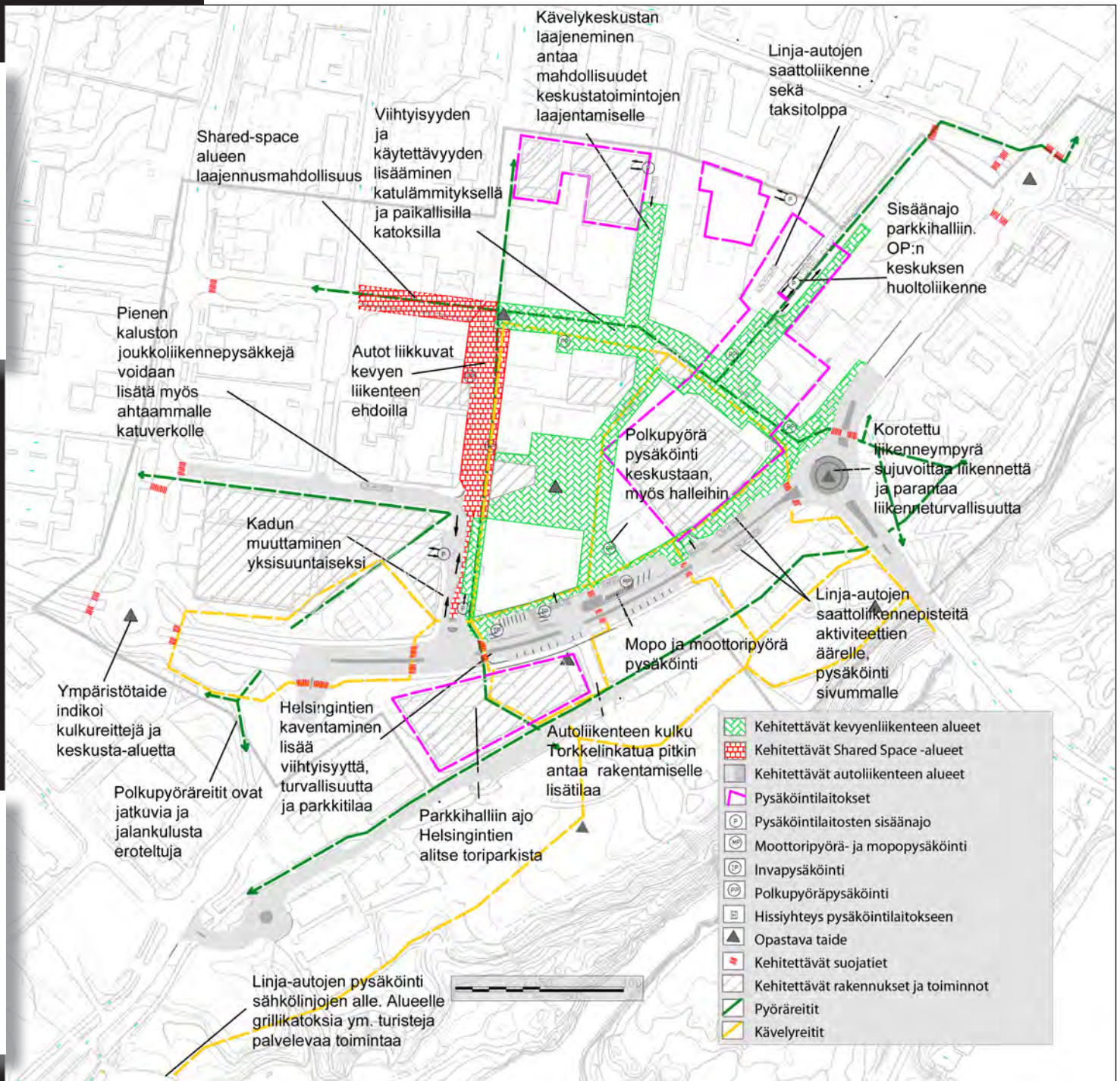
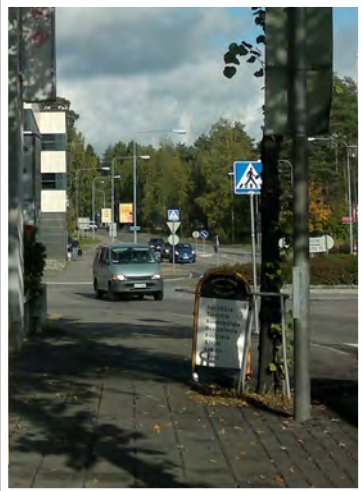
Olavinkadun ja Einonkatujen kaventamisen vuoksi joukkoliikenne toteutetaan kadulla yksisuuntaisena. Alueella olevat liikenneympyrät mahdollistavat linja-autojen helpon kääntymisen.

#### 4.8.6 Hankeosien alustavat kustannukset

Pysäköintiluolat*	Autopaikkoja	Hankeosan hintaluokka €
Toriparkki	345	14 000 000
Helsingintie, "kyläparkki"	130	4 600 000
Matinkatu	85	3 000 000
Kattopysäköinti, Tradeka	45	1 400 000
- kaksikerroksinen	90	2 800 000
Kevyenliikenteen alikulku Toriparkista Helsingintien alitse		250 000
Linja-auto pysäköinti	10	100 000
Pysäköinnin ja keskustan dynaamiset opasteet **		20 000
Kävelykeskustan laajentaminen		580 000
- katulämmitys	200 m x 4m	108 000
Kiertoliittymä		55 000
Liittymien kehittäminen	á	10 000
Yhteys Viipurintielle		30 000
Liikenneturvallisuuden kehittäminen		35 000

\* Pysäköintilaitosten hinnat ovat suuntaa antavia. Tarkkojen hintojen määrittäminen vaatii tarkempia tutkimuksia.

\*\* Pysäköinnin dynaamiset opasteet sisältävät keskusyksikön sekä opastimet





## 4.9 Viheralueiden kehittäminen

Alueen julkisissa ulkotiloissa ja viheralueissa nousee esiin kaksi selvää kehitystarvetta: yhteyden korostaminen kaupallisen keskustan ja Vuoksen välillä sekä julkisten ulkotilojen toiminnallinen selkiyttäminen ja viihtyisyyden parantaminen.

### Yhteyden korostaminen kaupallisen keskustan ja Vuoksen välillä

Julkisten ulkotilojen ja liikenteen ratkaisut ovat tärkeimmässä roolissa kaupallisen keskustan ja Vuoksen välisen yhteyden esiin tuomisessa. Näkymien avaaminen puistovyöhykkeen läpi keskustasta Vuokselle ja kosken ylittävältä sillalta keskustaan on tämän vuoksi tärkeää. Valtionhotellin edustan puistoalue ollut 1900-luvun alussa kansallisromanttisen tyyli-suunnan mukainen. Tyypillistä oli luonnon huomioiminen. Puita on ollut alueella nykyistä vähemmän, mutta ilme on ollut silti puistomainen.

Harvennushakkuussa on huomioitava puuston iällinen kerroksellisuus, jotta puistomainen ilme säilyy tulevaisuudessa. Kasvillisuudessa tulisi suosia alle metrisiä pensaslajeja ja runkopuita. Puuston harvennushakkuiden lisäksi näkymiä saadaan avattua myös puiden alempia oksia ja yli metrin korkuisia pensaita poistamalla. Lisäksi näkymien avaamista torilta Valtionhotellille on myös syytä harkita, vaikka tämä tarkoittaakin vanhan kuusiaidan kaatamista.

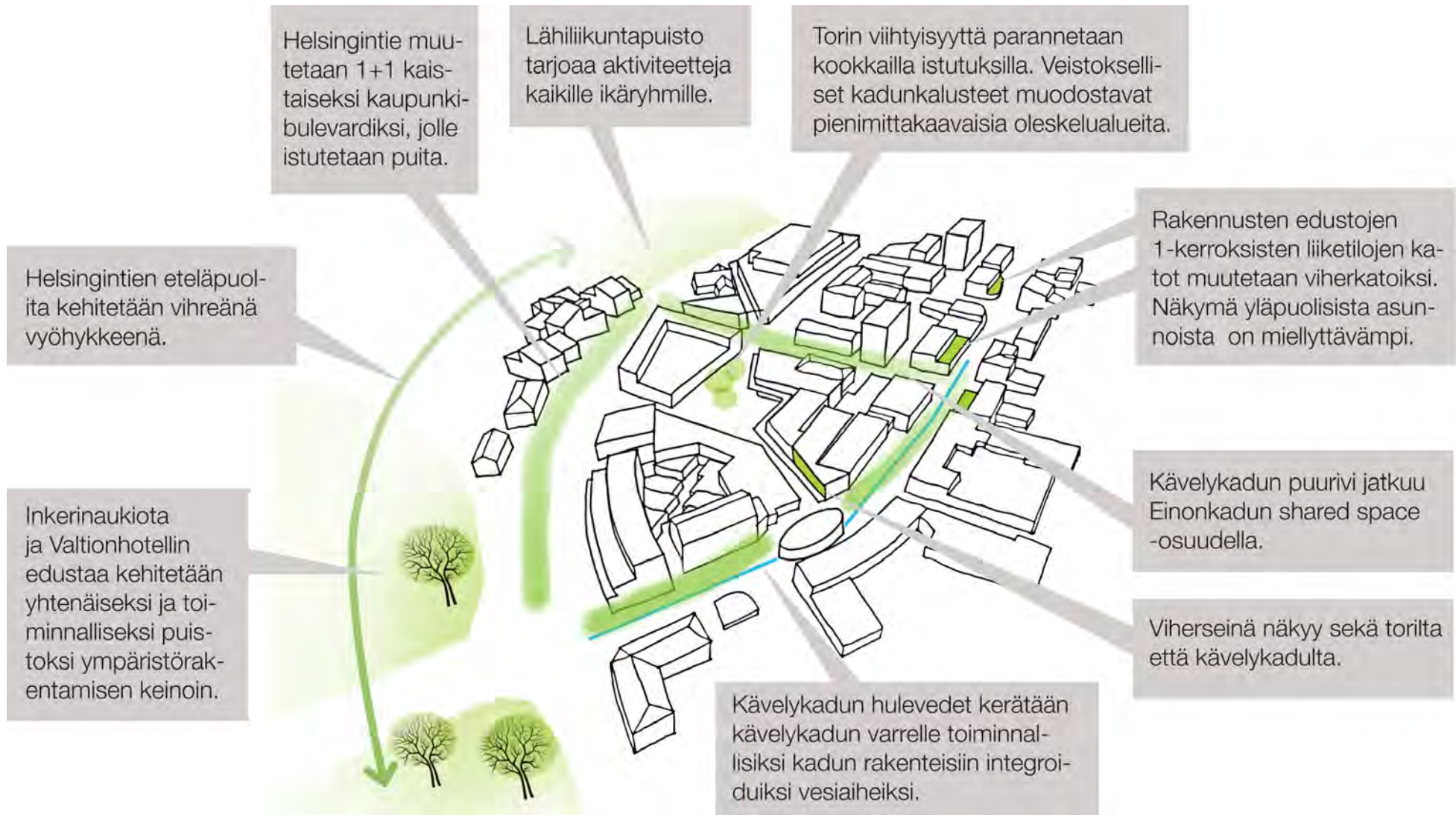
Yhteyttä Helsingintien ylitse voidaan vahvistaa myös toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä lisäämällä. Inkerinaukion kehittäminen ja hyödyntäminen ympärivuotisena tapahtumapaikkana elävöittäisi Helsingintien itäpuolta ja lisäisi keskeisen ja potentiaalisen aukion hyödyntämistä. Kulkua Inkerinaukiolle tulee avata ja tehdä houkuttelevammaksi keskustan suuntaan.

### Julkisten ulkotilojen kehittäminen

Kävelykadun, torin ja Inkerinaukion toimintoja tulisi selkiyttää ja kohdistaa tietyille alueille, jotta ulkotiloja voidaan kehittää oikeaan suuntaan. Jakoa toimintojen ja tilojen kesken tulisi selkiyttää seuraavasti: Kävelykatu toimii pääsääntöisesti kävelykatuna, pienempien tapahtumien ja lavan käyttömahdollisuudet huomioidaan jatkossakin. Perinteisemmät toritoiminnot ja pyritään järjestämään torilla, jossa on mahdollista järjestää myös erilaisia tapahtumia ja esityksiä. Inkerinaukiolla on tilaa suuremmillekin tapahtumille ja mahdollisesti myös pidempiaikaisille kausittaisille toiminnoille. Lisäksi jalankulkyhteyksiä em. alueiden välillä kehitetään jalankulun







kannalta selkeämmiksi ja viihtyisämmiksi erilaisin liikenteellisin ratkaisuin ja kadun ympäristösuunnittelun keinoin kuten katupuita lisäämällä ja korostamalla tärkeintä kävelykeskustaa kivetyillä pinnoilla.

Kävelykadun kehittämisessä tulee tavoitella yhtenäistä ilmettä kadun pintamateriaaleissa, rakenteissa, kalusteissa, istutuksissa, pysyvissä ja tilapäisissä rakenteissa. Kävelykadun liittyminen muihin katuihin ja ulkotiloihin tulee selkeyttää pintamateriaalein sekä näkymiä ja katutiloja avartamalla. Kävelykadun varrelta kerätään hulevedet toiminnalliseksi vesiaiheeksi ja osaksi kävelykatua, jonka jälkeen hulevedet voidaan ohjata Helsinginkadun ali puistoalueille tai hulevesiviemäriin. Kävelykadulle istutetaan lisää puita ja ikivihreitä kasveja. Nykyisten puiden kunto ja säilyttäminen tulisi tarkistaa kävelykadun yksityiskohtaisempaa kehittämistä suunniteltaessa.

Torin viihtyisyyttä voidaan lisätä jakamalla suurta tilaa pienempiin tiloihin esimerkiksi kookkailla istutuksilla ja oleskeluun kannustavilla näyttävillä ja tyylikkäillä kadunkalusteryhmillä. Torin toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä on mahdollista lisätä myös tuomalla ympäröivistä liiketiloista toimintoja ulos. Pienipiirteisempi tila on elävämpi ja houkuttelevampi käyttäjien näkökulmasta.

Inkerinaukio on toiminnallisesti haastava ja vajaakäyttöinen BigBand-teltan vaatimasta tilasta ja käytöstä johtuen. Suuri nurmialue kivetään keskiosaltaan, josta ohjataan kulku aukion läpi sekä niiltä osin kuin alueen läpi syntyy luontevat kulkureitit. Harkituille paikoin istutetaan vahvistetun kasvualustan päälle nurmea mahdollisimman suurina alueina. Kapea istutusalue Helsingintien ja suuren nurmialueen välissä muutetaan voidaan muuttaa osaltaan leveiksi portaiksi, joilta avautuu näkymä Vuoksen suuntaan. Istutuskaistalle istutettavat puut tulee istuttaa kantavalle kasvualustalle. Talvisin nykyiselle nurmialueelle voidaan mahdollisuuksien mukaan rakentaa luistinrata. Toiminnallisuutta voidaan lisätä myös mahdollisten väliaikaisten taide- tai esimerkiksi lumiveistosnäyttelyn avulla. Alueelle kasattavien lumien sijoittelussa tulisi huomioida mahdollisuus pulkkamäkeen tai muuhun lumirakentamiseen. Inkerinaukiota kehitettäessä tulisi kiinnittää huomiota myös pintamateriaalien ja kasvillisuuden selkeyttämiseen ja yhdenmukaistamiseen. Inkerinaukion keskeisimmiltä oleskelualueilta tulisi avata näkymiä padolle ja koskiuomaan, jotta visuaalinen yhteys keskustan ja kosken välillä voimistuisi.



*Kadun kalusteet jatkuvat saumattomasti kadun pintamateriaalista. (Koskenparras) Kuva: Antti Ahlava*



*Betoniporsaille voi löytää katutilaa piristävän veistoksellisemmän muodon. (Tori, Koskenparras) Kuva: Antti Ahlava*

*Lisää vinkkikuvia katukalusteista ja ulkotiloista löytyy liitteestä 3.*



## Kansallismaiseman nykytila ja tulevaisuuden näkymät

Imatrankosken merkittävimmät historialliset maamerkit (voimalaitos, koskiuoma sekä Valtionhotelli) erottuvat mittakaavaltaan ja luonteeltaan niin selkeästi ympäristöstään, ettei kilpailuasetelmaa nykyisten, uudempien kaupunkikuvallisten elementtien kanssa muodostu. Kohteet edustavat aikakauttaan ja käyttöhistoriaansa visuaalisesti niin voimakkaasti, ettei kaupallisen keskustan rakentuminen näiden kohteiden kylkeen ole heikentänyt kohteiden arvoa. Koskipuiston ja Kruunupuiston muodostama puistovyöhyke toimii tärkeänä välivyöhykkeenä kaupallisen keskustan ja koskimaiseman välissä. Avoin puistoalue hotellin edessä ja matalat tienvarren rakennukset ovat visuaalisesti alisteisia Valtionhotellille. Tämä tulee huomioida myös täydennysrakentamisessa ja puistoalueiden kehittämisessä. Toiminnallisesti alueen käyttäjillä on melko pitkälti samat motiivit kuin historiassa. Ostosmatkailu erityisesti Pietarista on jälleen vilkasta. Kaupalliset palvelut ja näyttävä luonnonelementti lähiympäristöineen muodostavat yhdessä houkuttelevan kokonaisuuden, jota erilaiset tapahtumat tukevat.

Kaupallisen keskustan vahvuutena on alueen omaleimaisen ja komean historian näkyminen kaupunkikuvassa ja alueen luonteessa. Tämän takaamiseksi ja vahvistamiseksi tulee kosken ja keskustan välistä yhteyttä vahvistaa visuaalisesti ja toiminnallisesti puistovyöhykkeen luonteen mukaisesti. Kaupan ja kansallismaiseman tulevaisuuden tavoitteet eivät ole täysin ristiriitaiset – kulttuurihistorian kunnioittaminen ja esiintuominen vahvistaa myös alueen omia erityispiirteitä ja luonnetta ja nostaa siten alueen houkuttelevuutta.

## Kaupunkikuva

Imatrankosken keskustaa kehitetään kaupunkimaisemmaksi. Osuuspankin korttelin uusi kauppakeskus- ja asuinrakennus on viisikerroksinen, Einonkadun ja Esterinkadun asuintornit kohoavat jopa seitsemään kerrokseen. Koska ne eivät ole Valtionhotellin välittömässä läheisyydessä, ne eivät kilpaile sen kanssa ja kaupungin siluetti pysyy hierarkisesti järkevänä, kuten sivun 45 siluetti osoittaa.





Ilmakuvaupotus etelän suunnasta

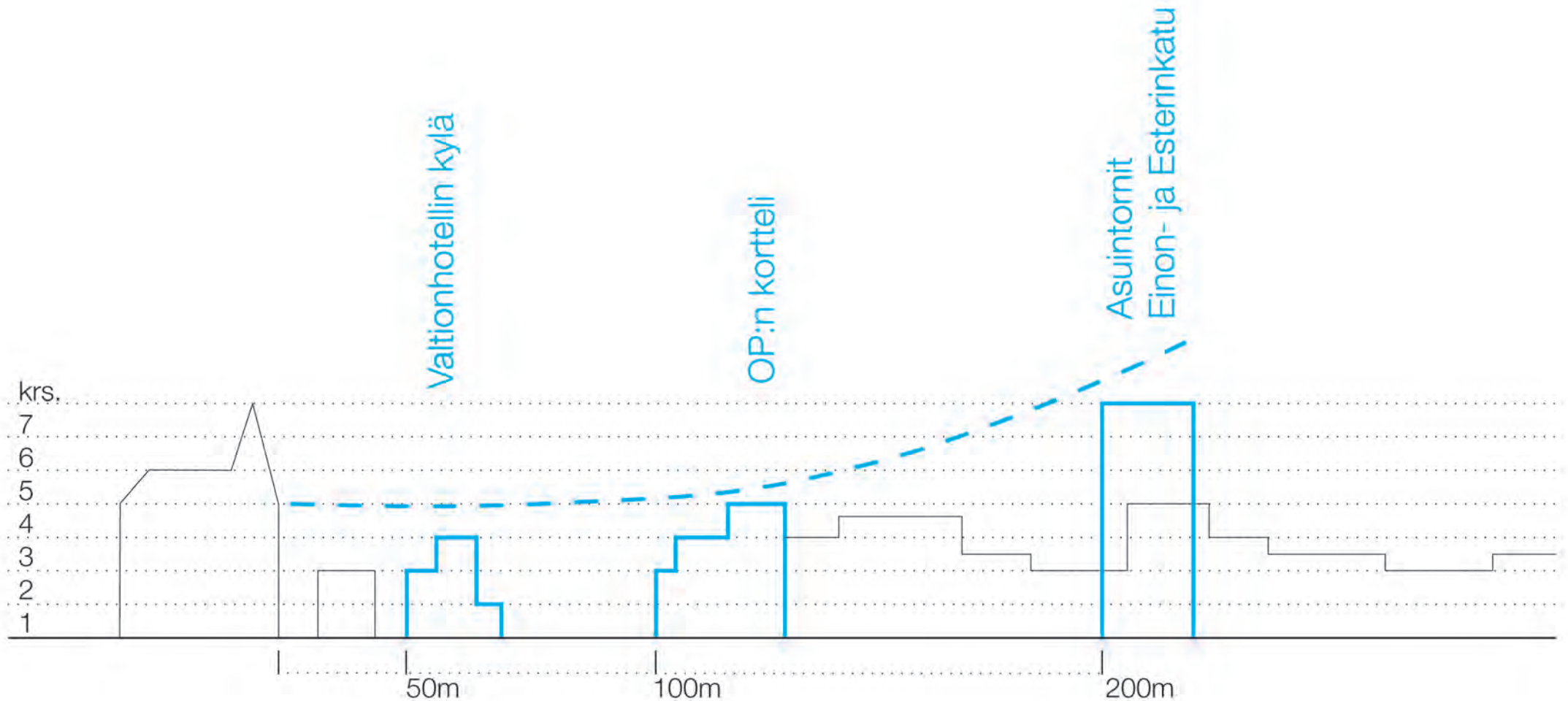




Imatrankosken keskustassa on luettavissa monta historiallista kerrostumaa Jugendista 50-luvun modernismiin kautta 80-luvun postmodernismiin ja yhä 2000-luvulle. Jokainen arkkitehtuurin vuosikymmen on edustettuna. Toisaalta siis mitään selkeää yhtenäistä linjaa ei ole, eikä sitä kannata nyt keinoitekoisesti lähteä tavoittelemaan. Näin ollen uudisrakennusten tulisi edustaa reippaasti omaa aikaansa, ja siten täydentää "tilkkutäkkiä".

Suunnitelma pyrkii luomaan Imatrankoskella keskieuropalaishenkisen viihtyisän kävelykeskustan, joka toimii jalankulkijan ehdoilla. Uudet puuis-

tutukset Helsingintiellä ja Einonkadulla muuttavat katujen ilmettä autojen kulkuväylistä kaupunkibulevardeiksi. Uusia rakennushankkeita ehdotetaan keskustaan tasaväkisesti joka laidalle, mikä parantaa keskustan ilmettä laajalti. Monipolvisuus ja rakeisuus toistuu sekä rakennusmassoissa, että kaupunkitiloissa, joita uudet rakennukset osin tiivistävät ja täydentävät. Alueelle suunnitellut uudet tunnistettavat rakennukset myös helpottavat luonnollista orientaatiota.











Osuuspankin talon tilalle suunniteltu uudisrakennus toimii Imatrankosken keskustan ikonina saapuville ihmisille. Avainpaikalla tärkeässä liikenteen solmukohdassa se houkuttelee pysähtymään Imatrankoskelle.





Torin länsilaidalle suunniteltu Uutisvuoksen talon laajennus rajaa torin selkeäksi kokonaisuudeksi. Torille sijoitetaan veistoksellisia kadun kalusteita, jotka kannustavat rentoutumisen lisäksi muuhun toimintaan. Taustalla kohoaa Einonkadun uusi asuintorni, jonka ylimmistä kerroksista näkee koskelle saakka.





S-marketin laajennuksen myötä Koskis on aivan kaupallisen keskustan ytimessä. Helsingintien toisella puolella on nuorisolle ja senioreille liikuntapuisto ja Valtionhotellin kylä: pieniin liikkeisiin keskittynyt kauppakeskittymä, jonka päällä on myös asuntoja laajoine terasseineen ja koskinäkymineen.





OP:n sisäpihan kauppapasaasi luo ideaalit olosuhteet pienille liikkeille ja kahviloille. Lasikatteen ansiosta pasaasi on säältä suojassa, mutta valoisa.





Paviljongin päällä oleva katos näkyy torille ja houkuttelee ihmisiä Koskenpartaan suuntaan.





Kävelykadun kattaminen ja uusi paviljonkimainen rakennus tuovat kävelykadulle lisää eloa.





Katettu kävelykatu mahdollistaa ulkotapahtumia huonommassakin säässä.





## 5 ORGANISAATIOT JA KEHITTÄMISEN RESURSSIT

### 5.1 Määrämuotoinen yhteistyö

Imatrankosken kehittäminen edellä esitetyn viitesuunnitelman mukaan merkitsee karkeasti 10–15 vuoden aikajaksolla tapahtuvaa systemaattista prosessia ja edellyttää yhteistyön määrämuotoisuutta. Monet suunnitelmassa esitetyt kehittämiskohteet ovat erillisiä ja siten muiden kohteiden suhteen vapaasti toteutettavissa. Osa kohteista edellyttää vuorostaan tiukkaa sitoutumista toisiin hankkeisiin: ”ilman sitä ei ole toista”.

Monet esitetyistä kehityshankkeista ovat julkislähtöisiä ja näin ollen yksinomaan kaupungin toteutettavissa. Esimerkkinä ovat katu- ja viherympäristöön liittyvät toimenpiteet. Vastaavasti moni kohde voidaan nähdä pelkästään yksityissektorin investointina.

Tyypillisesti keskustojen kehittäminen sisältää lukuisan määrän kehittämisideoita, joiden eteenpäinvieminen edellyttää saumatonta yhteistyötä viranomaisten ja kiinteistönomistajien kesken. Niin ikään kiinteistönomistajien yhteistyö on useiden hankkeiden ehdottomana edellytyksenä. Tästä konkreettisena esimerkkinä on Op-kiinteistön ja Buttenhofin kiinteistön toiminnallinen yhteensulautuminen huolimatta omistuksellisista ja kaavallisista kysymyksistä. Useissa kehityskohteissa toteutuksen edellytyksenä on asemankaavan muutos.

Nyt käsillä olevan Imatrankosken raportti on luonteeltaan suuntaa-antava idealuonnos. Se edellyttää jatko-suunnittelua, teknisiä ja toiminnallisia selvityksiä sekä kaupallisia tutkimuksia. Kysymyksessä on monisäikeinen prosessi, jossa suunnittelu-, päätöksenteko- ja toteutusjaksot seuraavat pitkällä aikavälillä toinen toisiaan.

**Omistajien yhteinen näkemys ja tahtotaso ovat oleelliset lähtökohdat esitettyjen hankkeiden toteuttamiseksi. Yhdessä sovittu strateginen viitekehys on kehittämisen ydin.**

## 5.2 Kehitysyhtiö

mistajien yhteistyön tiivistämiseksi tulisi luoda määrämuotoinen, juridisiin sitoumuksiin kykenevä elin.

Ehdotetaan, että Imatrankosken keskustan liiketilojen omistajat perustavat kehitysyhtiön. Tässä työnimenä käytetään Imatrankosken Kehitys Oy ("IKK Oy").

### 5.2.1 Yhtiön omistus

IKK Oy:n osakkeenomistuksen määrä perustuu Imatrankosken keskustan alueella omistuksessa olevan liiketilan pinta-alan määrään. Liiketilana ymmärretään lähinnä vähittäiskaupan, kaupallisten palvelujen sekä toimistojen käyttötarkoituksissa olevia tiloja. Asuntopinta-alat jätetään tässä tarkastelun ulkopuolelle. Pinta-alan mittarina on ensisijaisesti **vuokrattava pinta-ala, joka on helposti todennettavissa esimerkiksi vuokrasopimuksista.**

Omistuksen ja samalla äänimäärän pohjana on jyvitetty pinta-ala. Vuokrattava pinta-ala jyvitetään esimerkiksi seuraavien tekijöiden suhteen

- toimiala (liiketila, varastot, toimistotilat, muut tilat)
- sijaintivyöhyke (ydinalue, kehävyöhyke, reina-alue)
- kerrossijainti (katutaso, pohjakerros, 2 krs, muut kerrokset)

Toimialajyvityksen tarkoituksena on ohjata äänivaltaa ja kustannusosuutta niille omistajille, joiden omistuksessa on ensisijaisesti korkeavuokraiset vähittäiskaupan tilat. Vastaavasti toimistotilojen omistajat saavat haltuunsa suhteellisesti vähemmän osakkeita, äänivaltaa ja kustannusvastuuta.

Sijaintitekijän avulla painotetaan omistuksen määrää alueittain. Sijaintijyvityksen pohjaksi keskusta-alue jaetaan vyöhykkeisiin kaupallisen vetovoiman perusteella.

Kerrosjyvityksellä painotetaan katutason roolia korkeavuokraisena kaupan ja palvelujen alueena.

Pinta-alaan perustuva omistus- ja kustannusosuusperiaate merkitsee tilarekisterin laatimista riittävällä tarkkuudella.

Jyvityskertoimet sovitaan erikseen.

### 5.2.2 Osakassopimus

Yhtiön perustamisen yhteydessä omistajat laativat osakassopimuksen, jossa määritellään mm.:

- Sopimuksen tarkoitus
- Yhtiön tarkoitus
- Yhtiön osakkaat
- Osuus yhtiön osakkeisiin ja vastuu kustannuksista
- Yhtiön hallinto
- Yhtiön toimintatapa
- Yhtiön talous
- Omistusoikeus
- Yrittäjäyhdistys ja muut kumppanuustahot
- Toiminnan laajuus
- Omistusten muutokset
- Tilanne, jossa luovutuksensaaja ei halua ostaa yhtiön osakkeita
- Vapautuminen yhtiön osakkuudesta
- Suostumuslauseke
- Sopimuksen muutos
- Välimieslauseke
- Liikesalaisuudet
- Sopimuksen voimassaolo

Omistajasopimuksen liitteeksi voidaan ottaa m. seuraavat asiakirjat:

- Imatran keskustan alueen raja-alue (kartta)
- Huoneistoalarekisteri
- Jyvitysmalli
- Alustava toimintasuunnitelma v. 2012-2015
- Alustava talousarvio v. 2012-2013



## 5.3 Kustannusten kohdistaminen yhtiön osakkaille

### 5.3.1 Hallinnon kulut

Yhtiön toiminnasta syntyneet juoksevat **hallinnolliset ja vastaavat kulut** kohdistetaan osakeyhtiölain mukaisesti omistajille osakkuuksien suhteessa.

### 5.3.2 Projektikohtaiset kulut

Projektikohtaisilla kustannuksilla ymmäretään suunnittelu-, kehittämis-, konsultointi- ja vastaavia kustannuksia. Ne kohdistetaan aiheuttamisperiaatteen mukaan osakkaille. Näistä yhtiön erikseen tilaamista töistä laaditaan jokaisesta erikseen kustannusjakoehdotus, joka hyväksytään toimitusjohtajan esityksestä yhtiön hallituksessa. On huomattava, että riippuen ao. työn luonteesta, alueen laajuudesta ja vaikuttavuudesta, voi maksupooliin tulla mukaan ainoastaan osa yhtiön osakkaista. Niin ikään maksupooliin voi tilanteen mukaan osallistua omistajien lisäksi esimerkiksi Imatran kaupunki, Imtisi ry tai muita tahoja, joiden intresseissä ao. hankinta on. **Tavoitteena on että IKK Oy voi joustavasti tilata keskustan kehittämiseen liittyviä työpanoksia ja edelleen laskuttaa maksupooliin kuuluvia osallisia.** Periaate, että se maksaa joka hyöttyy, on oikeudenmukainen, läpinäkyvä, yleisesti hyväksyttävä ja ymmärrettävä. Kyseisessä rahoitusmallissa kyetään joustavasti varmistamaan erityisesti Public-Private-tyyppisten suunnittelu-, kehittämis- osahankkeiden rahoitusohja.

Maksupoolin kehittämisessä hyöty-kustannusvastaavuus on avaintekijä. Hyödyn mittaaminen tulee saada mahdollisuuksien mukaan laskennalliseen muotoon. Tässä hyvänä lähtökohdana (kuten edellä yhtiön omistussuhteita kehitettäessä) on pinta-ala, sekä nykyiset että mahdollisesti hankkeen tuloksena saatavat uudet toteutettavat neliöt (tai kaavamuu- toksen tuloksena syntyvät uudet rakennusoikeusneliöt).

Pinta-aloja jyvitetään

- toimialan,
- alueellisen sijainnin,
- kerrossijainnin tai mahdollisesti muun yleisen hyötytekijän pohjalta.

Nykyiset pinta-alat ja uudet (esim. kaavamuu- toksessa syntyvät) pinta-alat voidaan jyvittää erikseen em. neljän tekijän suhteen.

Mahdolliset kaupungin tai muiden public-sektorin toimijoiden rahoitusosuudet voidaan esittää asiantuntija-arviona kussakin hankinnassa erikseen.

KK Oy:n projektikohtainen laskutus perustuu ns läpilaskutukseen. Yhtiö toimii juridi- sena osapuolena, tilaajana ja konsulttisopimuksen tai tilausvahvistuksen allekirjoit- tajana.

## 5.4 Yhtiön hallinto

IKK Oy:n hallinto tulee olla kevyt, nopealiikkeinen ja kustannustehokas. Ainakin toi- minnan alkuvaiheessa yhtiön toimitusjohtajuus tulisi voida hankkia ostopalveluna. Toimitusjohtajan osaamisalueina korostuu kaupallisen kiinteistökehittämisen koke- mus, projektijohtaminen sekä rakennuttaminen.

Yhtiökokous nimeää hallituksen, jossa olisi laajasti edustettuna Imatrankosken kes- kustan toimitilaomistus. Hallituksen tulisi ainakin prosessin alkuvaiheessa kokoon- tua suhteellisen usein. Näin voitaisiin nopeasti muodostaa rutinoitunut, aktiivinen päätöksenteko- ja koordinoitufoorumi keskeisten kehittämiskysymysten ratkaisemi- seksi. Yhtiön hallituksessa muodostuu omistajien yhteiset lähtökohdat esimerkiksi kaupungin kanssa käytäviin neuvotteluihin. Myös omistajien yhteinen näkökanta esi- merkiksi yrittäjien kanssa käytäviin keskusteluihin luo erilaisille keskustan kehittä- mishankkeille tarvittavaa jämäkkyyttä.

Tässä kuvattu hallinnollinen järjestelmä selkeyttää suunnittelun ja kehittämisen läh- tökohtia myös kaupungin näkökulmasta. IKK Oy muodostaa kaupungille useiden eril- listen kiinteistöjen sijaan yhden selkeän neuvottelukumppanin.

Projektointi:

- hallitus nimeää tarvittaessa erillisiä **projektiryhmiä** (työryhmiä, suunnitteluryhmiä) valmistelemaan, suunnittelemaan ja toteuttamaan erillisiä, useita eri intressitahoja koskevia keskustan hankekokonaisuuteen liittyviä toimia (ellei kaupungin pysyvällä organisaatiolla ole kussakin tapauksessa erikseen siihen riittäviä valmiuksia)

Imitsi ry on keskeinen toimia kehitettäessä keskustojen elävyyttä ja viihtyisyyttä. Yhdistys jatkaa edellä esitetyn hallintomallin muikaan toimintaansa tehtävänään

- parantaa Imatran kaupallisia toimintamahdollisuuksia
- edistää jäsentensä yhteistoimintaa
- toimii aktiivisesti yhteistyössä eri osapuolten; yrittäjien, kiinteistön omistajien, Imatran kaupungin ja sen asukkaiden kanssa.

## 5.5 Kaupungin ja kiinteistöjen yhteistyö

Kehityshankkeiden toteuttamisen varmistamiseksi ehdotetaan, että Imatran kaupunki perustaa Imatrankosken keskustan pysyvän **johtoryhmän**. Johtoryhmän tehtäviä ja toimintatapoja muokatessa voidaan luonnollisesti hyödyntää hyvät käytännöt jo tällä hetkellä vallitsevista kaupungin ja yksityisen sektorin yhteistyöstä. Tärkeää on rajata johtoryhmän työalue koskemaan pelkästään Imatrankosken keskustaa. "Pelikenttä" on syytä rajata kartalle.

Johtoryhmätyöskentelyllä varmistetaan se, että julkinen ja yksityinen sektori puhuvat samaa kieltä ja ymmärtävät toisiaan

- luottavat siihen, että kaikkien osapuolten tavoitteet ovat yhdensuuntaiset
- tahtotaso on yhteneväinen
- hankekehityksen rahoituksen perusteet ovat kaikki osapuolille selvät

**Johtoryhmän jäsenet:**

- Kaupunki: kaupunkisuunnittelu, kaavoitus ja elinkeinot
- Keskeiset kiinteistönomistajat

**Johtoryhmän tehtävät:**

- koordinoi Imatrankosken keskustan pitkän aikavälin yleissuunnittelua
- ylläpitää strategisen suunnitelman kokonaisuutta sekä siihen liittyviä hanketietoa
- jaksottaa julkiset ja yksityiset hankkeet johdonmukaisesti, toisiaan täydentäväksi pitkän aikavälin toteutusohjelmaksi
- varmistaa hankkeisiin liittyvän julkisen rahoituksen riittävyyden
- seuraa keskustakehittämiseen liittyvää hankekohtaista kaavoitusprosessia
- valmistelee osaltaan keskustahankkeisiin liittyvien maankäytösopimusten ja käyttökorvausten yleiset lähtökohdat ja periaatteet
- tukee yksittäisten kiinteistöhankeiden käynnistämistä osana keskustakehittämisen kokonaisstrategiaa
- vastaa tiedottamisesta ja markkinoinnista osana kaupungin elinkeinopolitiikkaa sekä koordinoi aluemarkkinointia Imitsi ry:n kanssa

On tärkeää, että kaupunki arvioi olemassa olevien yhtiöiden ja muiden yhteistoimintaorganisaatioiden (mm Imitsi ry, Imatran Seudun Kehitys Oy) tehtäväkentät Imatrankosken keskustan kehittämisen osalta ja pyrkii eliminoimaan tässä suhteessa mahdolliset päällekkäisyydet. On hyvä muistaa, että vastuita samasta asiasta ei voida jakaa.

**Siinä tapauksessa että edellä esitetty yhtiön muodostaminen ei ole jostain syystä mahdollista, tulisi vaihtoehtoisia yhteistyön muotoa kehittää edellä kuvatun johtoryhmätyön pohjalta.**





## 6 TOIMENPITEET

Keskustan kaupallinen kehittämissuunnitelma sisältää lukuisan määrän erityyppisiä toimenpiteitä. Ne voidaan tyyppitellä esimerkiksi seuraaville akseleille:

Toteutusaika	heti–myöhemmin–pitkä tähtäys
Alue	yksittäinen kohde–alueellinen hanke
Omistus	julkinen–yksityinen
Rahoitus	yksityinen–julkinen–yhteisrahoitus (pooli)
Moniulotteisuus	yksittäinen–hankekokonaisuus
Koko	suuri–pieni

Suunnitelmassa esitetyt kehityshankkeet voidaan ajallisesti kiteyttää seuraavasti:

### Heti (1–4 vuotta)

- Resursointi: omistajien kehitysyhtiön perustamisedellytysten jatkoselvitys. Omistajien tavoitteiden kartoitus. "Imatrankosken Kehitys Oy:n" perustaminen.
- Kiinteistöjen ja kaupungin välisen vuorovaikutuksen jäsentämiseksi aloitetaan johtoryhmätyö. Keskustan kehittämistyön prosessointi.
- OP-korttelin (Op-kiinteistö ja Buttenhoffin kiinteistö) kehityshankkeen alustavat tekniset ja taloudelliset selvitykset. Omistajien yhteiset näkemykset yleisistä toteutusedellytyksistä: tahtotilan kartoitus. Kaavalliset lähtökohdat. Jatkosuunnittelu, jossa mm. liikenteelliset perusratkaisut (pysäköinti, huolto, ajoyhteydet Junkkadun kautta) tulisi selvittää tässä raportissa esitetyn mukaisesti tarkemmin jo prosessin alkuvaiheessa
- Uutisvuoksi-kiinteistön laajennuksen toiminnalliset ja taloudelliset edellytykset, suunnittelun käynnistäminen, pysäköinnin laajennuksen integrointi nykyiseen maanalaiseen pysäköintiin. Torialueen toiminnallinen kehittäminen.
- Helsingintien liikenteen jatkosuunnittelu ja toteutus
- Joukkoliikennepalvelujen kehittäminen ja lisääminen
- Käynnistetään puistoalueiden jatkosuunnittelu tavoitteena alueen aktiivikäyttö sekä keskusta-alueen ja kulttuurimaiseman nykyistä parempi vuoropuhelu.

### Lyhyt aikaväli (5–8 vuotta)

- Kaupunkikuvan yhtenäistäminen pienen mittakaavan uudistuksilla (valomainosten tyyli ja sijainti julkisivuilla, katukalusteet)
- OP-korttelin kehityshankkeen toteutus liiketaloudellisten edellytysten toteutussa. Toriin rajoittuvien kiinteistöjen osalta käyntiyhteyksien, pysäköinnin ja huollon uudistaminen Jukankadun kautta.
- Uutisvuoksi-kiinteistön laajennuksen toteuttaminen.
- Torkkelinkadun uusien asuin- ja liikerakennusten kaavallinen selvitys (Valtionhottellin kylä)
- Kävelykadun paviljongin ("Timantti") suunnittelu ja toteutus, lumensulatusjärjestelmä
- Käynnistetään keskusta-alueen asuinrakennushankkeita (mm. Einonkatu) markkinaedellytysten täytyessä
- Einonkadun share space-katuosuuden liikenteelliset ja ympäristölliset selvitykset.
- Kutsujoukkoliikenne kokeiluvaiheeseen
- Kävelykadun laajentamisen jatkosuunnittelu (Jukankatu, Matinkatu, Lappeentie)
- Urhonkadun asuinrakennushankkeen suunnittelun jatkaminen ja integrointi Koskenhelmen laajennushankkeeseen.
- Uutisvuoksi-kiinteistön laajennuksen toteutus taloudellisten ja teknisten edellytysten toteutuessa

### Pitkä aikaväli (yli 9 vuotta)

- S-market-kiinteistön kaupallinen ja toiminnallinen konsepti, kaavoitus, laajennuksen toteutus
- Koskenhelmen kiinteistön saneeraus ja laajentaminen. Pysäköinnin kehittäminen.
- Cumulus/K-supermarket-kiinteistön täydennysrakentaminen (mahdollinen hotelliin laajennus) ja pysäköinnin kehittäminen (Op-korttelin ajoyhteyden hyödyntäminen)
- Kävelyalueen laajennus
- Esterinkadun asuinrakennushankkeen suunnittelu, kaavamutokset ja toteutus
- Teatterikiinteistön laajennus: käyttötarkoitus, taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset, suunnittelu ja toteutus
- Asuntotuotannon (myös vapaa-ajan asunnot) lisääminen Tainionkoskentien ja kosken väliselle alueelle (entisten postin ja poliisitalon saneeraus ja täydennysrakentaminen, nykyisen McDonald´sin mahdollinen purku ja ko. alueelle toteutettava asuntotuotanto).
- Nykyisen McDonald´sin siirtyminen maanvuokrasopimuksen päättyessä uuteen sijaintiin esimerkiksi Tori-alueen uusiin liiketiloihin (Uutisvuoksen laajennus tai S-marketin laajennus)
- Mc Donald´silta vapautuvalle alueelle toteutetaan uutta asuntotuotantoa erikseen suunniteltavan toimintamallin mukaisesti.



Liite 1

Kiinteistökohtaisia kehittämisarvioita

A Liikekiinteistö  
B Asuinkiinteistö

C Asuin-/liikekiinteistö  
U Uudishanke/merkittävä laajennuspotentiaali

Nro	A	B	C	U	Nimi	Osoite	Kiinteistötun- nus	"Brändi"/ pääkäyttäjä	Toimenpidesuosituks
1			C		Kiinteistö Oy Imatran Koskenparras 1	Koskenparras 1	15301200230010	Rosso	Julkisivun ylläpito, piha- ja pysäköintialueen alueen kehittäminen osana näkyvää kävelykatumiljöötä.
2	A			U	K/S Imatra Finlandiniminen tanskalainen kommandiittiyhtiö	Koskenparras 3	15301200240004	K-supermarket/ Cumulus	Liikerakennuksen korotus, hotellin laajennus, uusi kellari-pysäköinti yhteistyössä Koskenparras 5:n kanssa. Kävelykadun laajennus ja uuden huolto-/ajoyhteyden toteutus Jukankadulle. Toteutus pitkällä aikavälillä.
3	A			U	Kiinteistö Oy Imatran Koskenhelmi	Koskenparras 5	15301200250021	Intersport, Osmos Cosmos Bar, Ravintola Vuoksen-vahti	Liikerakennuksen 2-kerroksinen laajennus nykyiselle parkialueelle, maanalainen pysäköinti yhteistyössä Koskenparras 3:n kanssa. Kävelyalueen laajennus. Varastosiiven kehittäminen. Julkisivut avautuvat ulos kävelykadulle. Toteutus pitkällä aikavälillä.
4			C		Kiinteistö Oy Lappeentie 7	Koskenparras 7	15301200250017	Melina Pizzeria, Huoneistokeskus, Keittiökeskus	Kaupallisen julkisivun kohentaminen. Sisäpihan kehittäminen. Maankäytön toiminnallinen yhteensovittaminen pohjoispuolella olevan asuin-liikerakennushankkeen kanssa.
5			C		Kiinteistö Oy Imatran Lappeentie 9	Lappeentie 9	15301200780004	Nordea	Kävelykadun jatkaminen. Katuympäristön kehittäminen.
6			C		Kiinteistö Oy Lappeentie 11	Lappeentie 11	15301200780005	Tiimari, Kiinteistömaailma	Kävelykadun jatke. Julkisivujen kunnostus, Kallenkadun kulma: istutukset, talojen pintamateriaalin parannus.
7			C		Asunto Oy Lappeentie 13	Lappeentie 13	15301200260005	Tatzi, Lähivaakuutus	Nykyisen hyvän ulkoilmeen ylläpito.
8		B		U		Lappeentie 15	15304170030217	Tyhjä tontti	Omistajalla ei liene tällä hetkellä kiinnostusta kehittää tonttia. Pitkällä aikavälillä tutkittava naapurin (säästöpankki) kanssa yhteistä maankäyttöä: kaavamuutos ja täydennysrakentaminen huomioiden kaupallinen julkisivu.
9			C			Lappeentie 17	15301200260023	Säästöpankki, Sonera	Ei välitöntä kehittämistarvetta. Julkisivu kunnossa.
10			C			Jukankatu 3	15301200230002	Vuoksen Systema Ly	Kaupallisen julkisivun kehittäminen. Istutusten lisääminen.
11	A					Jukankatu 5	15301200120003	Ravintola Woodoo	Kävelykadun laajennus.
12	A			U	Kiinteistö Oy Napinkulma	Koskenparras 2	15301200210008	Osuuspankki	Taloudelliset toteutusedellytykset riippuvat uuden rakennusoikeuden määrästä.

Nro	A	B	C	U	Nimi	Osoite	Kiinteistötun- nus	"Brändi"/ pääkäyttäjä	Toimenpidesuosituks
13			C	U	Kiinteistö Oy Koskenkulma	Koskenparras 4	15301200210009	Buttenhoff, Kultakello	Kiinteistön uudistusprojekti yhteistyössä OP-kiinteistön kanssa. Lähtökohtana tulisi selvittää kiinteistön purun taloudelliset ja kaupunkikuvalliset edellytykset osana korttelin kokonaishanketta. Sisäpihan rakentaminen kaupalliseksi galleriaksi. Mahdollisesti asuntojen lisärakentaminen. Pysäköinti maan alle, joka yhdistetään nykyiseen torinaluspysäköintiin. Kaavamuutos.
14	A				Kiinteistö Oy Imatran Koskikeskus	Koskenparras 6	15301200210017	H & M, Lindex, Alex Sandra	Kiinteistön uudet tilaratkaisut ja pysäköinnin uudistaminen osana OP-korttelin kokonaishanketta. Uusia käyntiyhteyksiä. Tavarahuollon kehittäminen.
15	A			U	Kiinteistö Oy Imatran Koskikeskus	Koskenparras 6 /Napinkaari 3	15301201380002/ käytäväportaikko 15301200210010	Kappahl	Etupiha osa vetävämmäksi kehitettävää yhteyttä kävelykadun ja torin välille. Päätyjulkisivu aktiivisemmaksi. Kävelykadun tasossa kulkeva silta-aihe Uutisvuoksin laajennukseen saakka.
16			C	U	Imatran Kauppatalo Oy	Koskenparras 8	15301201380004	Kosken Musiikki, Kello ja Kulta Suninen	Itäisen päätyjulkisivun kaupunkikuvallinen käsittely. Täydennysrakentaminen ja sisäpihan uudelleenjärjestely. Huollon ratkaisu.
17			C	U	Rakennusliike Evälahti Oy	Koskenparras 10	15301201380011	Muoti Moda, Maakuuni	Sisäpihan kehittäminen, täydennysrakentaminen.
18						Koskenparras 12			
19			C			Lappeentie 12		Imitsi ry, Karjalan Matto	Kiinteistön korotusmahdollisuus?
20			C	U		Lappeentie 14	15301200200011	tyhjää katuliiketilaa, Noelle	Korotusmahdollisuus.
21			C			Lappeentie 16	15301200840004	Tapiola, Eloranta, R-kioski	Julkisivu ja etupiha ok.
22			C			Lappeentie 18	15301200190023	If vakuutus	Läntisen päätyjulkisivun ja pihan kohennus, sisäpihan täydennysrakentaminen.
23			C			Jukankatu 7			Ulkosivultaan hyvä asuintalo, OK.
24	A					Jukankatu 9		Street Cafe, kuntokeskus	Kauppakäytävän siisteyden lisääminen. Valaistuksen tarkistus. Street cafe - ympäristön viihtyvyyden ja siisteyden vaaliminen. Pysäköinnin jäsentäminen ml. polkupyörät ja moottoripyörät.
25	A					Napinkaari 3 A		Kappa Ahl	Portaiden vetävyyttä ja viihtyvyyttä lisätään.
26	A					Napinkuja 3 C		Terveystalo	Kauppojen näkyminen julkisivussa heikkoa. Pylväiden muodostama ritilä estää kaupallista näkyvyyttä. Valoa ja maiontaa lisättävä.



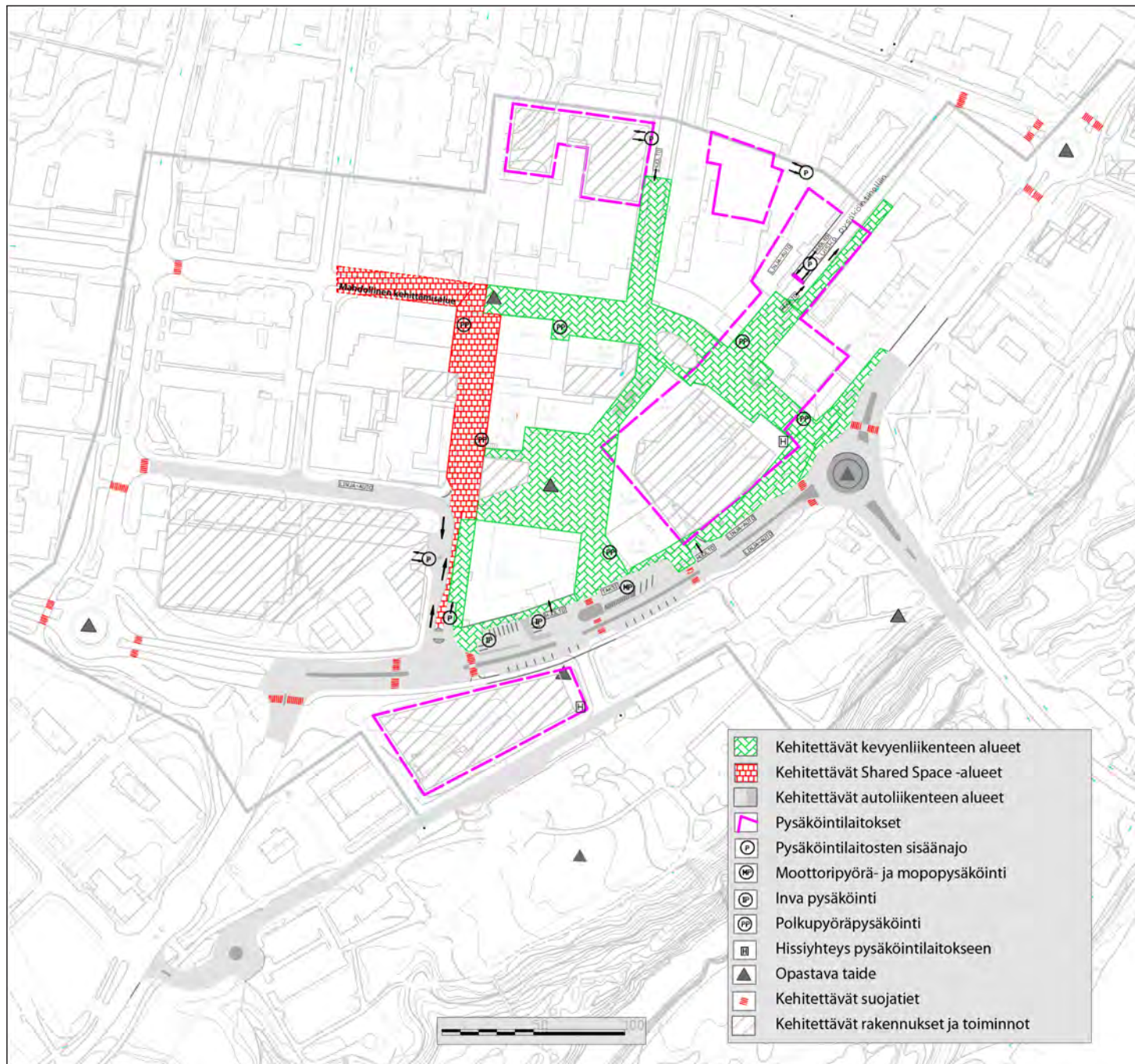
Nro	A	B	C	U	Nimi	Osoite	Kiinteistötunnus	"Brändi"/ pääkäyttäjä	Toimenpidesuosituks
27	A				Kiinteistö Oy Napinkulma	Helsingintie 1	15301200210008	Osuuspankki, Instru	Laaja kehittämisprojekti yhdessä Koskenparras 2:n (Butternoff) kanssa. Purku ja uudisrakennus: liike- ja asuinkiinteistö, kerrosmäärä maksimaalinen huomioiden kaupunkikuvalliset kysymykset. Taloudelliset toteutusedellytykset riippuvat uuden rakennusoikeuden määrästä.
28			C		Asunto Oy Imatran Torinkulma	Helsingintie 7	15301200210018	Esprit	Julkisivun viihtyvyyteen ja kaupallisuuteen huomiota. Istutuksia. Toriaukion funktio? On osa OP-korttelin toiminnallista ratkaisua. Liiketilöiden uusi suunta avautuu mahdollisesti Galleriaan. Tavarahuollon mahdollisuudet maanalaisella yhteydellä?
29			C			Helsingintie 9	15301201390001	Dressmann, Pentik, Spec Savers	Huoltopiha kansallismaisemassa! Käytösääntöjen tarkistus.
30	A			U		Tainionkoskentie 1	15301200220001	Entinen Posti	Saneeraus- ja laajennushanke. Toimistotilaa tai asuinhuoneistoja.
31	A			U	Kiinteistö Oy Idänportti	Tainionkoskentie 3	15301200220003	Entinen poliisi	Saneeraus- ja laajennushanke. Ensisijainen käyttötarkoitus asuminen. Sijainti huomioiden kaupallisesti haastava.
32	A			U	Kiinteistö Oy Torkkelinkatu 1	Torkkelinkatu 1	15301200920002	Kukka Atelje	Talo remontoidaan ja laajennetaan. Molemmille sivuille tulossa ns. siivet, jotka osin lasia. Hanke saanut poikkeusluvan sillä ehdolla, että museovirasto hyväksyy suunnitelmat.
33			C			Torkkelinkatu 3	15301200920001	Lottamuseo	Ympäristön merkittävä kohennus. Näköesteiden parantaminen keskustan ja hotellin välistä (kuusiaidan poisto).
34			C	U	Asunto Oy Imatran Torkkelinkatu 7	Torkkelinkatu 7	15301200910001 / 15341700030045	Tyhjä tontti, entinen huoltoasema	Valtionhotellin kylä. Asuin- ja liikerakentamishanke. Pysäköinti maanalle.
35			C			Tainionkoskentie 4	15301200230002	Virkkukoukku-nen	Julkisivujen yhtenäistäminen, kuitenkin shopfrontit yksilöllisiä. Kaupallisuutta lisää. Tutkittava viheristutuksen sijoittamista, vt Rosson edusta.
36			C		Kiinteistö Oy Tainionkoskentie 6	Tainionkoskentie 6	15301200230004	Pizza	Kaupallisen julkisivun parantaminen. Tutkittava viheristutuksen sijoittamista, vt Rosson edusta.
37			C		Kiinteistö Oy Tainionkoskentie 6	Tainionkoskentie 6	15301200230004	Asuinkiinteistö, sisäpiha	Asfalttipintojen uusiminen.Ympäristön kohennus.
38			C		Asunto-osakeyhtiö Palotanhua	Tainionkoskentie 8	15301200230004	Kalakauppa	Lisää pienipiirteistä kohentamista. Jalkakäytävä/viheristutukset vt Rosson edusta.
39	A				Kiinteistö Oy Koskenportti	Tainionkoskentie 10	15301200230009	Musta Pörssi Colosseum kunto-sali Koskenportti-galleria	Kaupallisen julkisivun yhtenäistäminen, face lift. Jalkakäytävä/viheristutukset vt Rosson edusta.

Nro	A	B	C	U	Nimi	Osoite	Kiinteistötun- nus	"Brändi" / pääkäyttäjä	Toimenpidesuositukset
40	A					Matinkatu 3		Hautaus- toimisto	Kävelykadun laajennus. Maanalaisen pysäköinnin ja huollon suunnitelma. Julkisivun kunnostus, istutuksia, viihtyvyyttä.
41	A			U		Olavinkatu	15301201400003	S-market	Pitkän aikavälin laajennushanke: erikoisliikkeitä ja palveluja. Toiminnallinen yhteys Koskentorin suuntaan.
42	A					Einonkatu 9	15301200230004	Koskis	Säilytetään, saneerataan ja integroidaan pitkällä aikavälillä uudistuvaan ja laajentuvaan S-market -liikerakennuskokonaisuuteen. Mahdollisesti julkisia ja 3 sektorin toimintoja.
43		B				Olavinkatu 13		Asuinkerrostalo	Ok
44	A			U	Imatrankoskenparras säätiö	Olavinkatu 15	15301200840005	Teatteri	Mahdollinen laajennus-/täydennysrakentaminen.
45	A				Kiinteistö Oy Imatran Ay-talo	Olavinkatu 17	15301200840004	Jysk	Ok, näyttävä kulma. Tontti liittyy naapuriin toteutettavaan asuinrakennukseen.
46			C		Imatran Kauppatalo Oy	Einonkatu 3	15301200200005	Handelsbanken	Päätöseinän ehostaminen. Sharespace-katualuetta.
47			C	U	Kiinteistö Oy Imatran Einonkatu 6	Einonkatu 6	15301201380001	Uutisvuoksi	Sisäpihan uudisrakennushanke, toimialamuutos, liittyminen Toriin, käyntiyhteydet. Tutkittava ravintolakeskuksen toteutumismahdollisuudet. Einonkatu Sharespace-katualuetta.
48			C		Kiinteistö Oy Imatran Koskikeskus	Einonkatu 10	15301201390001	Emotion, Lastenpuoti Pastelli, Sampo-pankki	Nyt umpikujana olevan sisäkauppakäytävän avaaminen näyttävästi Einonkadulle. Heikko kaupallinen visio.
49			C	U	Kiinteistö Oy Imatran Urhonkatu 3	Urhonkatu 3	15341700030122	tyhjä	Asuin- ja liikerakennushanke. Kaavamuutos meneillään. Tontinkäyttöä tulisi koordinoida Kesport-kiinteistön laajennushankkeen kanssa. Sijainti hyvä erälle kaupan toimialoille.



## Liite 2

### Liikennesuunnitelma, esisuunnitelma



### Liite 3

#### Vinkkikuvia katukalusteista ja ulkotiloista



*Persoonalliset valaisimet voivat tehdä ulkotilasta omaleimaisen. Kuva: [www.archdaily.com/](http://www.archdaily.com/) © Colin Philp*

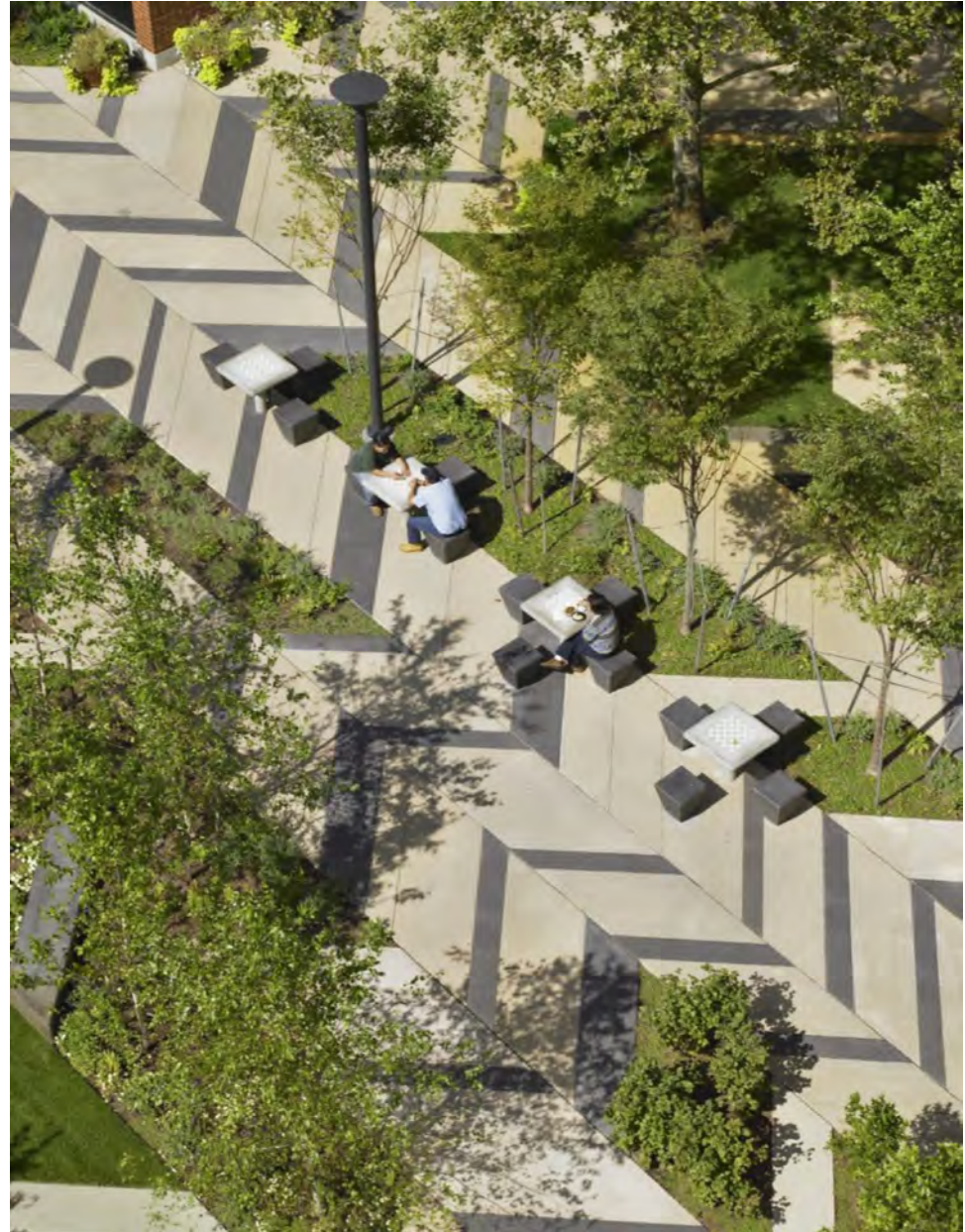




Värikkäät ja veistokselliset kalusteet toimivat myös tilanjakajina. (Tori) Kuva: [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com) / Courtesy of MEYER+VORSTER Architects



Ruohoportaat toimivat myös istuskeluun tai katsomona esityksille. (Inkeri-naukio) Kuva: [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com) / © Eduardo Eckenfels



Kiveys, viherelementit ja kadunkalusteet muodostavat selkeästi jäsenyneen kokonaisuuden. (Koskenparras) Kuva: [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com) / Courtesy of Mikyoung Kim Design