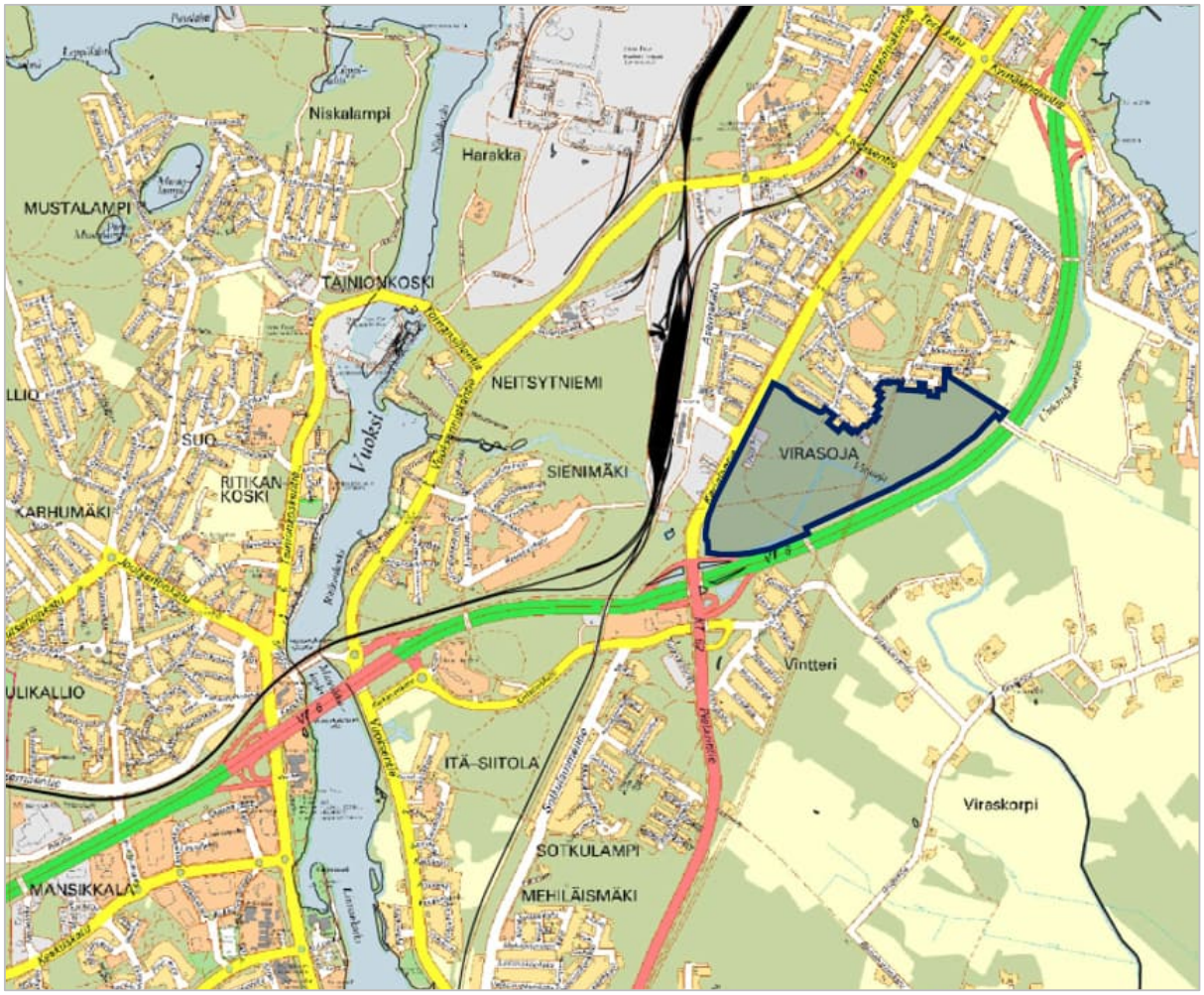
Kaavoitus 4.11.2025

VIRASOJAN AURINKOVOIMALA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVANRO 1142

71. Kaupunginosa Virasoja, muutos koskee kortteleita 121 ja 122, sekä lähivirkistys- ja katualueita.



Kartta 1. Asemakaavamuutosalueen sijainti. *(Kartta: Imatran kaupunki)*

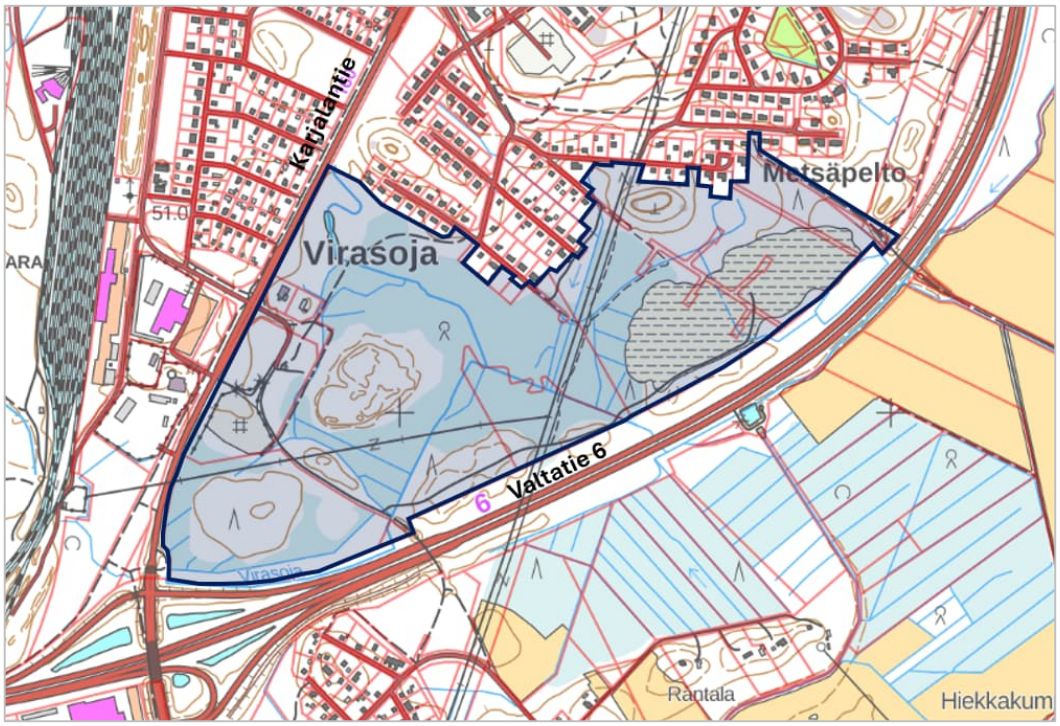
1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Imatralla kaupunginosassa 71. Virasoja. Se käsittää kiinteistöt 153-71-121-4, 153-71-121-5, 153-71-122-1, 153-404-4-2, 153-404-4-368, 153-404-4-464, 153-417-5-138, 153-417-5-281, 153-417-5-282 ja 153-419-14-8 sekä osia kiinteistöistä 153-417-5-29 ja 153-71-9901-0.

Suunnittelualue rajautuu kaakossa valtatiehen 6 ja lännessä Karjalantiehen. Pohjoisessa suunnittelualue sijoittuu Virasojan asuinalueeseen.

Suunnittelualue sijaitsee noin 5,5 km päässä Imatrankosken keskustasta ja noin 3,3 Mansikkalan alueesta.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 66,31 ha. Suunnittelualueen rajaus voi tarkentua suunnittelutyön edetessä.



Kartta 2. Asemakaavan muutosalue maastokartalla. *(Kartta: Maanmittauslaitos)*

2 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa teholtaan n. 30 MW suuruisen aurinkovoimalan toteuttaminen Virasojalle. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan sähköä tuottavien aurinkopaneelien sekä niihin liittyvien rakennelmien ja huoltoteiden rakentaminen Karjalantien, valtatien 6 ja Virasojan asuinalueen väliselle alueelle.

Lisäksi asemakaavamuutoksessa päivitetään Karjalantien varren teollisuus- ja varastorakennusten korttelit 121 ja 122 sekä Karjalantien ja valtatien 6 risteysalueen tuntumassa sijaitseva lähivirkistysalue vastaamaan uuden yleiskaavan “Kokoaan suurempi Imatra” tavoitteita ja osoitetaan korttelialueet kaupan ja työpaikkojen toiminnoille.

Asemakaavan muutostyössä otetaan huomioon kaupunginvaltuuston 28.4.2025 (§ 34) hyväksymä Imatran uusi yleiskaava ”Kokoaan suurempi Imatra”. Uusi yleiskaava ei ole vielä saanut lainvoimaa.

Uusiutuvan energian tuotantoa pyritään sekä EU:n energia- ja ilmastostrategian että hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti lisäämään nykyisestä. Euroopan parlamentti on hyväksynyt Euroopan ilmastolain, jonka mukaan EU:n vuoden 2030 päästövähennystavoite on 55 % nykyisestä ja tavoite ilmastoneutraaliudesta vuoteen 2050 mennessä on laillisesti sitova.

Aurinkovoimalan toteuttaminen Virasojan alueelle noudattaa EU:n asettamia tavoitteita fossiilisen energian korvaamisesta uusiutuvilla energianlähteillä. Aurinkovoimalan toteuttaminen tukee myös kotimaiselle energiantuotannolle ja energiantuotannon omavaraisuudelle asetettuja tavoitteita. Toimintavarma energiahuolto on tärkeä osa kansallista huoltovarmuutta.

Virasojan alueelle sijoittuvan aurinkovoimalan tulee toteuttamaan yksityinen toimija.

Ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä tehdään kaupungin ja yksityisen maanomistajan kesken AKL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelu käynnistyminen

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksella, jonka Imatran kaupungin elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 20.5.2025 (§ 58).

Asemakaavan muutoksesta on allekirjoitettu kaavoitussopimus hankekehitysyhtiö 3Flash Finland Oy:n ja Imatran kaupungin välillä marraskuussa 2024. Kaavoitussopimuksessa on sovittu mm. kaavoituskustannuksista, joista 3Flash Finland Oy vastaa.

3.2 Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentumatonta ja hoitamatonta metsäaluetta. Aluetta on osin käytetty kaupungin ylijäämämaiden läjitysalueena. Toinen käytössä olleista

läjitysalueista on jo maisemoitu. Toiminta toisella läjitysalueella loppuu vuonna 2026.

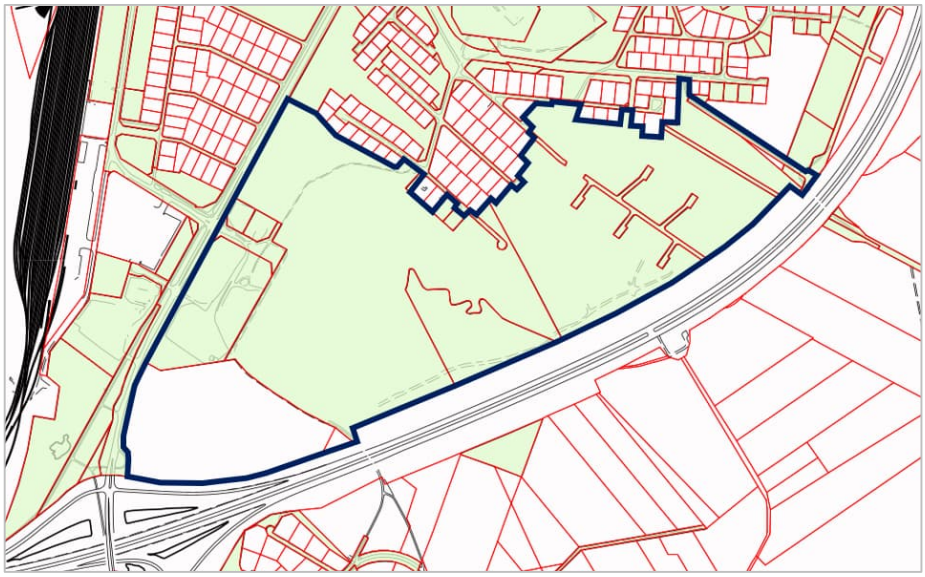
Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueelta. Suunnittelualueen rajaus keltaisella. *(Ilmakuva: Maanmittauslaitos)*

Johdinkujan varressa on kaksi yksikerroksista toimitilarakennusta, joissa on yritystoimintaa. Rakennusten koko on 200 – 300 k-m2.

Karjalantiehen ja Johdinkujaan rajoittuvalla ajantasa-asemakaavan mukaisella teollisuustontilla toimii Imatran kaupungin energiapuukenttä, joka palvelee Karjalantien vastakkaisella puolella sijaitsevaa biopolttolaitosta. Energiapuukentän ympärille on rakennettu verkkoaita portteineen. Kentällä on vaaka puuaineksen toimituksia varten sekä alueet puuaineksen varastoinnille. Teollisuustontilla on myös jäteveden pumppaamorakennus.

3.3 Maanomistus

Suunnittelualue on Imatran kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöjä 153-417-5-138 ja 153-417-5-282, jotka omistaa yksityinen maanomistaja.



Kartta 3. Suunnittelualueen maanomistus. *(Lähde: Imatran kaupunki)*

3.4 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueella kulkee Virasoja, jota on aikojen saatossa suoristettu ojittamalla. Maanläjitysalueiden välissä on vielä entisiä metsäojia.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.5 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä muinaisjäännöksiä. Lähimmät muinaisjäännösrekisteriin merkitty kohde (Eskola 2 1000051746) sijaitsee suunnittelualueelta n. 1,4 km pohjoiseen Lakasenpellolla, jolta ovat löytyneet vuonna 2021 metallinetsinnässä mahdollinen historiallisen ajan väkipuukko ja kukkohanan katkelma.

3.6 Radon

Alue ei sijoitu kohonneen radontason alueelle.

3.7 Väestö ja asuminen

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat suunnittelualueeseen pohjoisessa rajoittuvalla Virasojan pientaloalueella sekä Karjalantiehen lounaassa rajoittuvalla asuinalueella. Valtatien 6 eteläpuolella suunnittelualueen kohdalla valtatien 6 ja Karjalantien eritasoristeyksen tuntumassa on omakotiasutusta.

3.8 Palvelut ja virkistys

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Suunnittelualueella Johdinkujan varressa sijaitsee kaksi toimitilarakennusta, joissa on yritystoimintaa. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat valtatien 6 ja Karjalantien eritasoristeyksen sekä Mansikkalassa. Julkiset palvelut sijaitsevat Mansikkalassa ja Imatrankosken keskustassa.

Virasojan asuinalueella on valaistu kuntorata.

3.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Aluetta halkoo koillinen-lounas -suunnassa Fingrid Oyj:n Imatra-Puumala 110 kV johtolinja.

4 Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Tätä asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm.:

- luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle
- luodaan edellytykset toimivalle yhteiskunnalle ja tehokkaalle liikennejärjestelmälle
- alueidenkäyttö tukee siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- varaudutaan uusiutuvan energiantuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin
- varaudutaan uusiutuvan energiatuotannon ja käytön merkittävään lisäämiseen
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Yhteysverkostojen ja energiahuollon kannalta oleellista on valtakunnallisten tarpeiden turvaaminen siten, että edistetään toimivaa aluerakennetta ja kansainvälistä kilpailukykyä. Luotettava ja mahdollisimman häiriötön energiansaanti on elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja kansalaisten arjen sujuvuuden kannalta ensiarvoisen tärkeää.

4.2 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2025 alkaen AKL) mukainen yleispiirteinen suunnitelma, joka ohjaa maakunnan alueidenkäyttöä ja kehitystä. **Kokonaismaakuntakaava** hyväksyttiin 9.6.2010 ja vahvistettiin **21.12.2011**. Se sisältää yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä

valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Osa kaavasta on kumoutunut myöhemmin kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.

1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 24.2.2014, vahvistettu 19.10.2015) keskittyy kaupan palveluihin, matkailuun, elinkeinoihin ja liikennejärjestelmään. Sen ratkaisut korvaavat osia aiemmasta kokonaismaakuntakaavasta.

2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 13.12.2021, voimaan 6.9.2023) varmistaa jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuudet Lappeenrannan alueella.

Maakuntakaavan päivitystyö käynnistettiin 29.4.2019. Uusi **Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040** tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti ja sovittaa yhteen eri maankäytön tarpeet koko maakunnan alueella. Kaavaluonnos on parhaillaan työn alla. Tavoitteena on saada **kaavaluonnos valmiiksi vuoden 2025 aikana**, jolloin se asetetaan nähtäville.

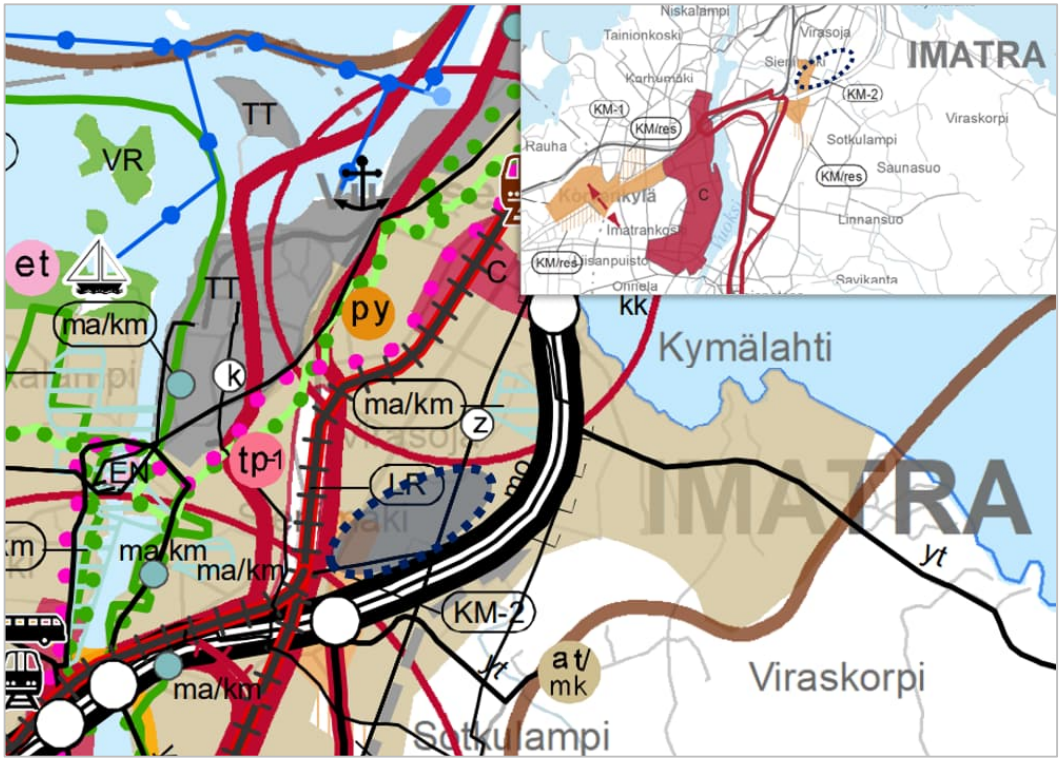
Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavamerkinnät:

Suunnittelualue on merkitty Etelä-Karjalan maakuntakaavaan pääosin **taajamatoimintojen alueeksi** (A, vaaleanruskea alue maakuntakaavakartalla).

A

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.



Kartta 4. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä. Yläkulmassa ote Etelä-Karjalan 1. mm. kaupan palvelujen sijaintia määrittelemästä vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä soikiolla. *(Lähde; Etelä-Karjalan liitto)*

Taajamatoimintojen aluetta koskee suunnittelumääräys:

"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassaolevaa infraa.

Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Erityistä huomiota tulee kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa."

Kartta 5. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä. Yläkulmassa ote Etelä-Karjalan 1. mm. kaupan palvelujen sijaintia määrittelemästä vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä soikiolla.

Suunnittelualueen Karjalantien ja valtatien 6 risteysalueen tuntumassa sijaitseva alue on osoitettu 1. vaihemaakuntakaavassa **merkitykseltään seudullisen paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueeksi**.

KM-2

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten tilaa vievien vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä vaikutuksiltaan niihin rinnastettavien myymäläkeskittymien yleispiirteistä sijaintia keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni sekä sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tonttitilatarpeen vuoksi vaikeaa.

KM-2 -aluetta koskee suunnittelumääräys:

"Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, vene- ja maatalouskauppa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Alueelle ei voida sijoittaa seudullista päivittäistavarakauppaa.

Imatran Sotkulammen osalta aluetta vaiheistetaan siten, että aluetta lähdetään toteuttamaan valtatie kuuden molemmin puolin. Alueen eteläosa (10 000 k-m2) jää reservialueeksi. Reservialue voidaan ottaa käyttöön, kun pääosa varsinaisesta KM-2 -varauksesta on toteutunut."

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa Vuoksenniskan ja Mansikkalan/Imatrankosken **kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueiden** väliselle alueelle.

kk

Kohdealueet on osoitettu maakuntakaavassa punaisella ympyräviivalla. Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

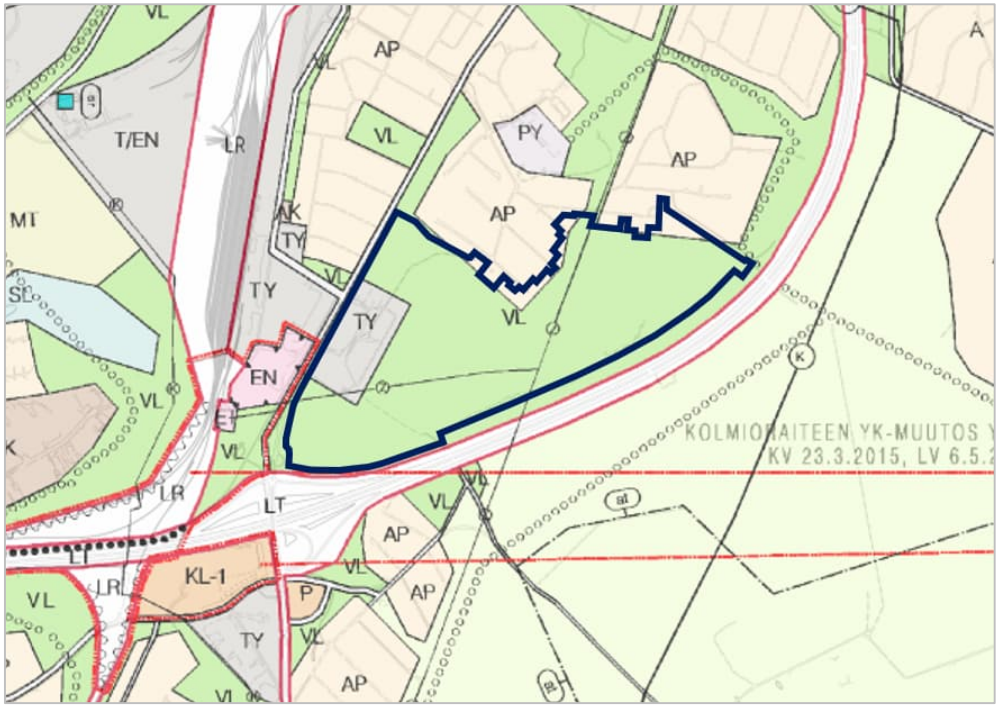
Fingrid Oyj:n 110 kV **sähkölinja** on merkitty maakuntakaavaan (**z**).

4.3 Yleiskaava

Kestävä Imatra 2020

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosaltaan lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueen pohjoiskulma viistää asuinalueeksi merkittyä aluetta. Ko. yleiskaavan mukaista asuinaluetta ei kuitenkaan ole asemakaavoituksella toteutettu.



Kartta 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualue sinisellä rajauksella. *(Lähde: Imatran kaupunki).*

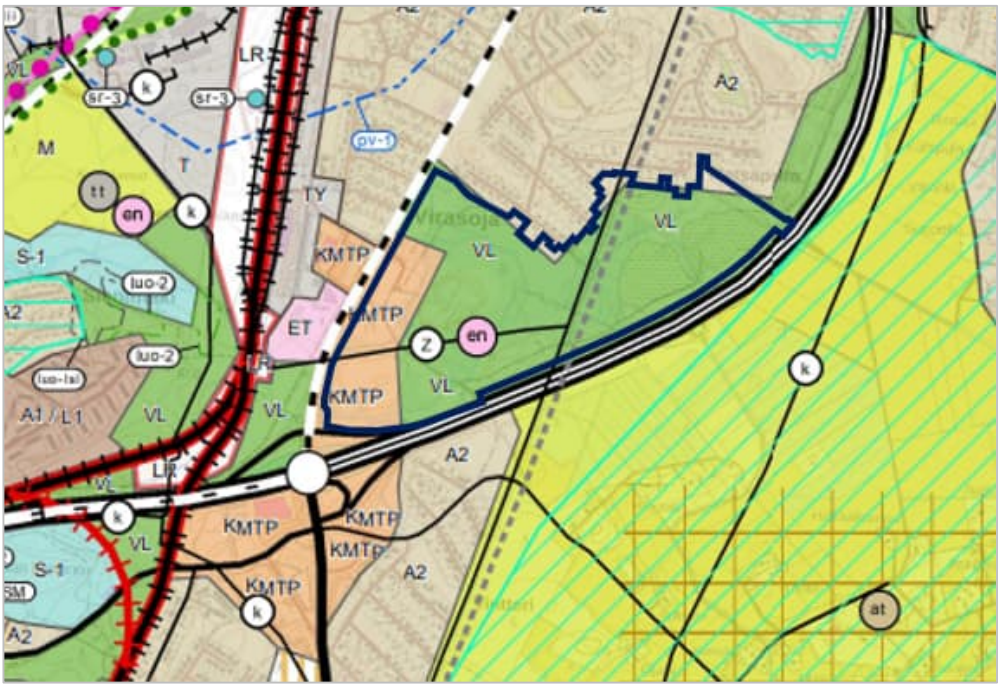
Imatran uusi yleiskaava 2040 “Kokoaan suurempi Imatra”

Imatran yleiskaava 2040 on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 28.4.2025 sekä uusintakäsittelyssä 6.10.2025 § 86. Kaava on lainvoimainen ja voimaan tullut 29.10.2025. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja rakennemalli vuoden 2019 lopulla. Keväällä 2020 valmistui yleiskaavan kaavarunko. Yleiskaavan 2040 ehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.5.–31.5.2024.

Uudessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin **virkistysalueeksi.**

VL

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus RakL 53 §). Maisematyölupaa ei tarvita hyönteistuhojen korjaamiseen. Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luontoarvot säilyvät. Vakiintuneiden virkistysreittien on oltava käyttökelpoisia myös hakkuiden jälkeen.



Kartta 6. Ote uudesta yleiskaavasta "Kokoaan suurempi Imatra". . Suunnittelualue sinisellä rajauksella. *(Lähde: Imatran kaupunki).*

Suunnittelualueelle on osoitettu kohdemerkintä en, potentiaalinen teollisen mitta-kaavan aurinkoenergian tuotantoalue.

en

Merkinnällä on osoitettu ohjeellinen sijainti alueille, joilla on todettu olevan potentiaalia aurinkoenergiatuotannon alueiksi. Tarkemassa suunnittelussa on selvitettävä tarkemmin aurinkoenergiarakentamisen edellytykset ja siitä aiheutuvat ympäristövaikutukset. Kohdemerkinnällä osoitetun alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että se muodostaa tarkoituksenmukaisen toiminnallisen kokonaisuuden. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäis-kaupan suuryksikköalue ja/tai työpaikka-alue.

KMTP

Merkinnällä on osoitettu Korvenkannan ja Sotkulammen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä vaikutuksiltaan niihin rinnastettavien myymäläkeskittymien sijainti keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Yleiskaavan mukaan:

"Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa (myös seudullista päivittäistavarakauppaa) ja/tai seudullista tilaa vievää vähittäiskauppaa sekä monipuolisia työpaikka-alueita. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa, mitoituksessa ja kaupan toiminnan luonteen määrittelyssä on otettava huomioon kaupunkiseudun

palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen niin, etteivät tehtävät toimenpiteet merkittävästi heikennä palvelujen saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa.

Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon erityisesti kaupan kytkeytyminen yhdyskuntarakenteeseen sekä alueen sisäisiin liikennejärjestelyihin ja niiden liittyminen pääväyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa yleisissä määräyksissä. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi."

(Taulukko yleiskaavan 2040 yleismääräyksissä:)

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus Imatran yleiskaavassa perustuu Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaavaan seuraavasti:

Aluevarausmerkintä	Kaupan mitoitus KM Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue.	Kaupan mitoitus KM/r Merkitykseltään seudullinen rajakaupan suuryksikköalue.	Uusi kaupan mitoitus yhteensä
Korvenkanta (KMTP)	121 500		121 500
Korvenkanta (KMTP/res)	40 000		40 000
Sotkulampi (KMTP)	45 000		45 000
Sotkulampi (KMTP/res)	10 000		10 000
Teppanala (KM/r)		25 000	25 000
Yhteensä	**216 500**	**25 000**	**241 500**

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Kaupunginosa 71. Virasoja, korttelit 1-4, 12, 22-24, 60, 97-105, osa korttelista 40 sekä puistot ja katualueet; hyv. 19.12.1975
- Kaupunginosa 71. Virasoja, Korttelit 27, 28 ja 74-77 sekä katu- ja virkistysalueet; hyv. kv 29.6.1992
- Kaupunginosa 50. Itä-Siitola, katu-, liikenne- ja rautatiealue, Kaupunginosa 71. Virasoja, korttelit 121-124 sekä erityis-, katu-, liikenne-, rautatie- ja virkistysalueet; hyv. kv 29.6.1992
- Kaupunginosa 71. Virasoja, korttelit 121-124 sekä erityis- , katu- ja virkistysalueet; hyv. kv 13.11.1995

Suunnittelualue on Imatran kaupungin ajantasa-asemakaavassa suurimmalta osaltaan **lähivirkistysaluetta** (**VL**).

Lähivirkistysalueelle on merkitty **kevyen liikenteen reitit** (**pp**), jotka johtavat valtatien yli meneville kahdelle kevyen liikenteen ylikulkusillalle. Virkistysalueelle on merkitty myös **ohjeelliset ulkoilureitit** (**ur**).

Kortteli 121 on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1).

Alueelle saa sijoittaa myös myymälätilaa seuraavin rajoituksin: Tehdasmyymälän koko saa olla enintään 30 % toteutetusta tuotantolaitoksen kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa elintarvikemyymälätilaa, ellei sitä rakennusalamerkinnällä erikseen osoiteta. Tontille saa sijoittaa yrityksen toiminnalle välttämättömän asunnon. Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa ympäristölle. Asutukselle aiheutuva ulkoinen melutaso ei saa ylittää ulkona klo 7 – 22.00 melun ekvivalenttitason ohjearvoa 55 dB Laeq eikä yöohjearvoa klo 22 – 7.00 45 dB.

Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuus e=0,30.

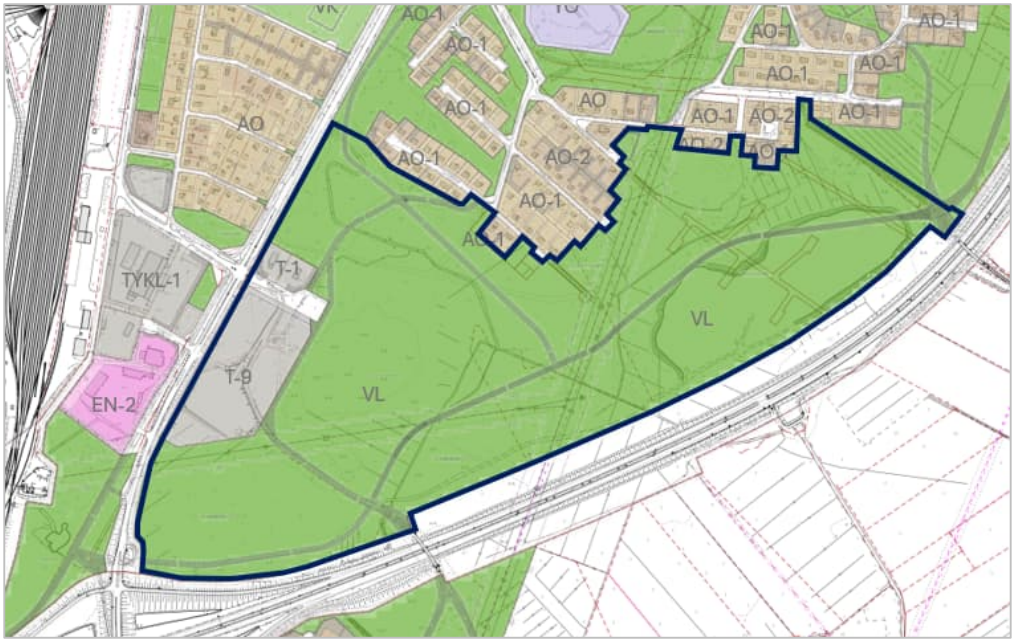
Kortteli 122 on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-9).

T-9

Alueelle saa sijoittaa myös huolto-, huoltoasema- ja kuljetustiloja sekä tukkukauppaa ja varikkotoimintaa palvelevia rakennuksia. Kullekin tontille saa sijoittaa 2 asuntoa yrityksen toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueelle saa sijoittaa myös työmaaruokalan. Tonteilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa asemakaavan mukaiselle asutukselle kohtuutonta haittaa hajun, savun, pölyn, noen ja kaasujen muodossa, eikä tälle asutukselle aiheutuva ulkoinen melutaso saa olla suurempi kuin 55 dB Laeq.

Tehokkuus e=0,30.

Virasojan asuinalueen suunnittelualuetta lähinnä olevat korttelialueet on merkitty asuinpientalojen korttelialueiksi (AO-1, AO-2).



Kartta 7. Ote Imatran kaupungin ajantasa-asemakaavasta. *(Lähde: Imatran kaupunki)*

4.5 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

4.6 Rakennusjärjestys

Imatran rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.6.2016 ja se on astunut voimaan 1.8.2016.

5 SUUNNITTELUALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavan muutostyötä varten on laadittu tai tullaan laatimaan seuraavat selvitykset:

- Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys
- Linnustoselvitys
- Viitasammakkoselvitys
- Liito-oravaselvitys
- Kirjoverkkoperhosselvitys
- Hulevesiselvitys
- Aurinkovoimalan päästötaselaskelma

Kaavamuutostyössä käytetään lisäksi mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. Imatran yleiskaavaan 2040 liittyviä selvityksiä sekä muita Imatran maankäytönsuunnittelun tueksi laadittuja selvityksiä.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään asemakaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla (AKL 9 §, MRA 1 §).

Kaavamuutosta laadittaessa selvitetään kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja luonnonympäristöön, kulttuuriympäristöön, pinta- ja pohjavesiin, maa- ja kallioperään, liikenteeseen, yhdyskuntatekniikkaan sekä ilmastoon. Vaikutusten arviointi laaditaan osana kaavaselostusta kaavatyötä varten laadittavien selvitysten pohjalta.

7 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa kantaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §).

Osallisia ovat:

1. Viranomaiset

- Etelä-Karjalan liitto
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto)
- Etelä-Karjalan Museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Väylävirasto

2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt

- Elinkeino ja maankäyttö (maankäyttö, Imatran seudun ympäristötoimi, rakennusvalvonta)
- Kaupunkiympäristö (kaupunki-infra ja viheralueet, Imatran vesi, Imatran lämpö)
- Tilahallinta
- Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
- Imatran seudun kehitysyhtiö Oy
- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy

3. Maanomistajat

4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Imatran seudun vammaisneuvosto
- Imatran vanhusneuvosto
- Imatran nuorisovaltuusto
- Imatran seudun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Etelä-Karjalan lintutieteellinen yhdistys EKLY ry
- Muut alueen toimijat

5. Muut

- Fingrid Oy

- Imatran Seudun Sähkö Oy
- Teleyhtiöt
- Imatran Lämpö Oy
- Fingrid Oyj

8 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

8.1 Kaavoituksesta tiedottaminen

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta **tiedotetaan Imatran kaupungin internet-sivuilla Kuulutukset-osiossa sekä sanomalehti Uutisvuoksessa.** Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan myös kirjeitse kaava-alueen ja lähialueen maanomistajia. Kaava-aineisto on nähtävillä Imatran kaupungin internetsivuilla koko kaavoitusprosessin ajan.

8.2 Kaavoitusaloite ja kaavatyön käynnistäminen

Aloitteen asemakaavamuutoksen laatimiseksi aurinkovoimalaa varten on tehnyt hankekehitysyhtiö 3Flash Finland Oy.

Kaavatyön laatii Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula, jossa työstä vastaa arkkitehti SAFA Kaija Maunula (YKS 524). 3Flash Finland Oy vastaa kaavatyön kustannuksista, joista on sovittu 3Flash Finland Oy:n ja Imatran kaupungin välillä solmitussa kaavoitussopimuksessa.

8.3 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille Imatran kaupungin kaavoituskatsauksessa 2025. Kaavoituskatsaus on hyväksytty elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunnassa 20.5.2025 (§ 58).

8.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen valmistelu/luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos asetetaan yhtä aikaa yleisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan ja sitä voidaan täsmentää ja täydentää kaavaprosessin aikana. Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kaupungin internet-sivuilla sekä sanomalehti Uutisvuoksessa.

Osalliset saavat esittää **mielipiteensä** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta ennen luonnoksen nähtävilläoloajan päättymistä. Palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta pyydetään lähettämään nähtävilläoloajan loppuun mennessä kirjallisesti Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@imatra.fi .

OAS:sta ja kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat **lausunnot**. Kaupunki antaa perustellun vastineen mielipiteisiin ja lausuntoihin kaavaselostuksen liitteeksi tulevassa vuorovaikutusraportissa.

8.5 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosluonnoksesta saadun palautteen ja siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymisen jälkeen nähtäville

vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Osallisilla on oikeus tehdä **muistutus** kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta on tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai kirjaamo@imatra.fi .

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat **lausunnot**. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin ja lausuntoihin kaavaselostuksen liitteeksi tulevassa vuorovaikutusraportissa.

8.6 Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

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

Kaavamuutoksen **hyväksyy** Imatran **kaupunginvaltuusto**. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio. Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ei ole tehty valituksia, saa asemakaava lainvoiman 30 päivän valitusajan kuluttua.

8.7 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään alueidenkäyttölain mukaisesti. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.9.2025. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan kaikissa vaiheissa.

9 TAVOITEAIKATAULU

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA sekä LUONNOSVAIHE, marraskuu 2025

EHDOTUSVAIHE, joulukuu 2025 - tammikuu 2026

HYVÄKSYMISVAIHE, helmi-maaliskuu 2026

10 YHTEYSTIEDOT

Kaavoituksesta vastaa:

Imatran kaupunki
Virastokatu 2, 55100 Imatra
24.11.2025 alkaen Tainionkoskentie 14, 55100 Imatra

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti
puh. 020 617 1150
sami.tynkkynen@imatra.fi

Kaavaa laativa konsultti:

Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula
Valtakatu 23 A, 53600 Lappeenranta

Kaija Maunula, arkkitehti SAFA YKS 524
puh. 040 663 4366
yks@kaijamaunula.fi

Hankekehitys:

3Flash Finland Oy
Neulekatu 10, 55120 Imatra

Osmo Riikonen, kehitysjohtaja
puh. 0400 794 564
osmo.riikonen@3flash.fi