

PELKOLAN TEOLLISUUSALUE

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, Kaavanro 1140

57. Kaupunginosa Teppanala, korttelit 84, 85, 89, 91-94, osa kortteleita 70, sekä maa- ja metsätalous-, virkistys-, erityis-, rautatie- ja katualuetta.



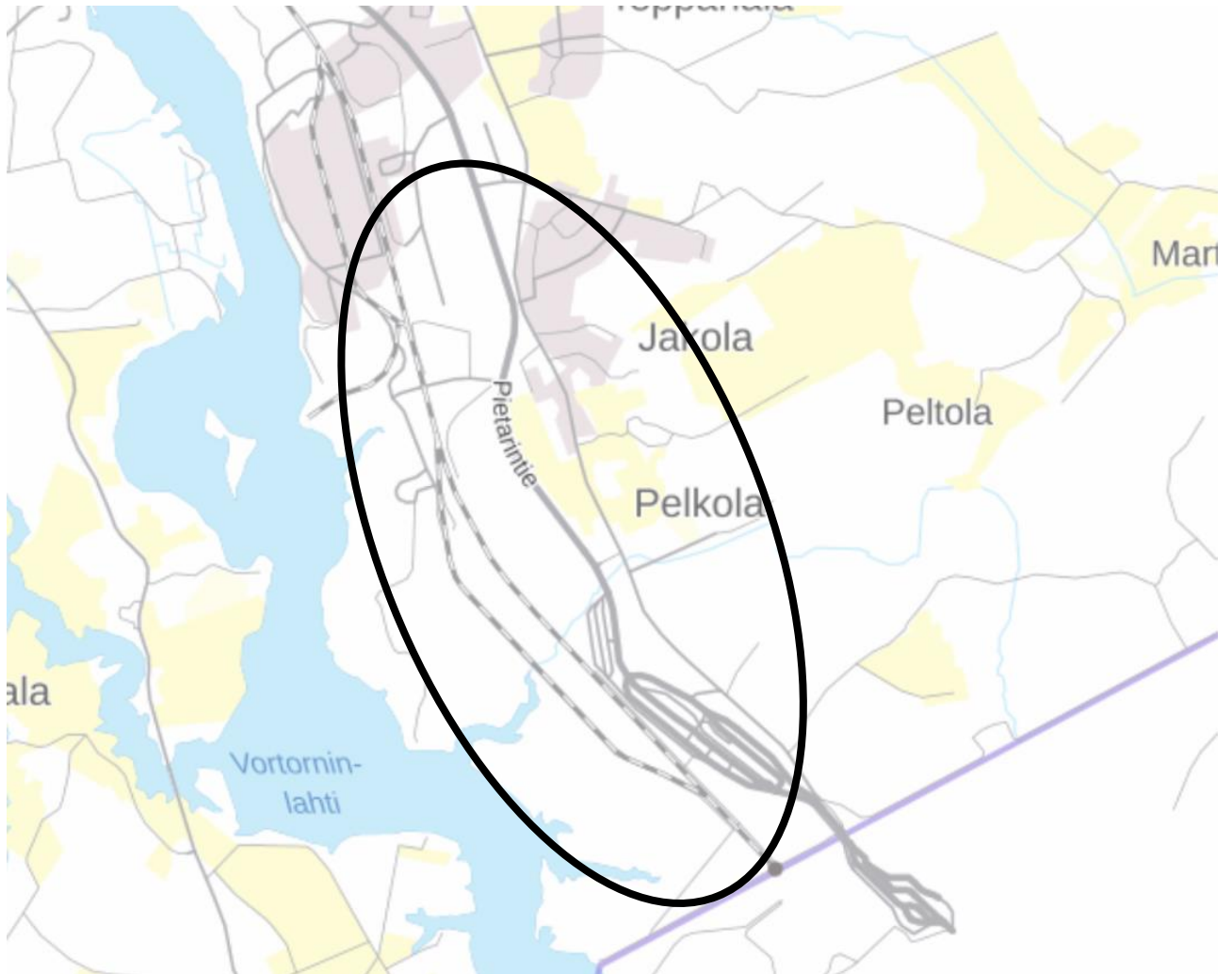
1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Imatran kaakkoisosassa Teppanalassa Pelkolan teollisuusalueella, noin 3 km kaakkoon Imatran keskustasta. Kaava-alue rajautuu idässä osittain kaava-alueelle sijoittuvan, pohjois-eteläsuuntaisesti Suomen ja Venäjän väliselle rajalle johtava kantatie 62:n (Pietarintie) liikennealueeseen ja rautatiealueeseen, sekä Pietarintien itäpuolelle sijoittuviin liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin. Kaava-alue rajautuu etelässä kaava-alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 924 osoitettuun erityisalueeseen ja lännessä asemakaavassa nro 879 Vuoksen itärannalle osoitettuun maa- ja metsätalousalueeseen. Kaava-alueen luoteispuolelle sijoittuu asemakaavoissa nrot 491 ja 847 osoitettuja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita ja Ovako Imatra Oy Ab:n terästehdas. Kaava-alueen pinta-ala on kaavahankkeen ehdotusvaiheessa noin 149,98 hehtaaria.

Kaava-alueen rajausta laajennettiin aloitusvaiheen jälkeen kaavoitusteknisistä ja aluevarauksellisista syistä johtuen noin 66 hehtaarilla. Kaava-alueeseen otettiin mukaan kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvat kiinteistöt 153-57-89-1 ja 153-57-89-2, kaava-alueen eteläosalle sijoittuvan kiinteistön 153-57-94-5 eteläosa, sekä kaava-alueen länsi- ja eteläosalle sijoittuvan kiinteistön 153-413-11-2 etelä- ja luoteisosat.

Kaava-alueen rajausta koskee kaavahankkeen valmisteluvaiheessa seuraavia kiinteistöjä, kiinteistönomistajia ja lunastusyksikön hallinnoijia:

- 153-57-84-1, Imatran kaupunki, muodostettu 3.8.1999
- 153-57-89-1, Imatran kaupunki, muodostettu 3.8.1999
- 153-57-89-2, Imatran kaupunki, muodostettu 3.8.1999
- 153-57-89-3, Imatran kaupunki, muodostettu 3.8.1999
- 153-57-89-4, Imatran kaupunki, muodostettu 3.8.1999
- 153-57-70-7, Imatran kaupunki, muodostettu 31.1.2007
- 153-57-91-2, Imatran kaupunki, muodostettu 14.9.2018
- 153-57-91-3, Imatran kaupunki, muodostettu 14.9.2018
- 153-57-94-5, osa, Imatran kaupunki, muodostettu 30.9.2020
- 153-57-9901-0, Imatran kaupunki, muodostettu 14.4.1978
- 153-409-1-139, osat (mm. Pilarikuusenkadun katualuetta, Ensonpuisto), Imatran kaupunki
- 153-409-1-142 osa (rautatiealue), Imatran kaupunki, hallinnoiva viranomainen: Väylävirasto, muodostettu 21.10.2015
- 153-413-2-81, yksityinen omistaja, muodostettu 12.12.1975
- 153-413-11-1, Imatran kaupunki, muodostettu 28.3.2003
- 153-413-11-2, osa, Imatran kaupunki, muodostettu 22.12.2004
- 153-895-0,62, osa, (kantatie 62:n yleisen tien alue), Väylävirasto, muodostettu 27.9.1990



Kartta 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla (musta soikio). (Lähde: Imatran kaupunki)

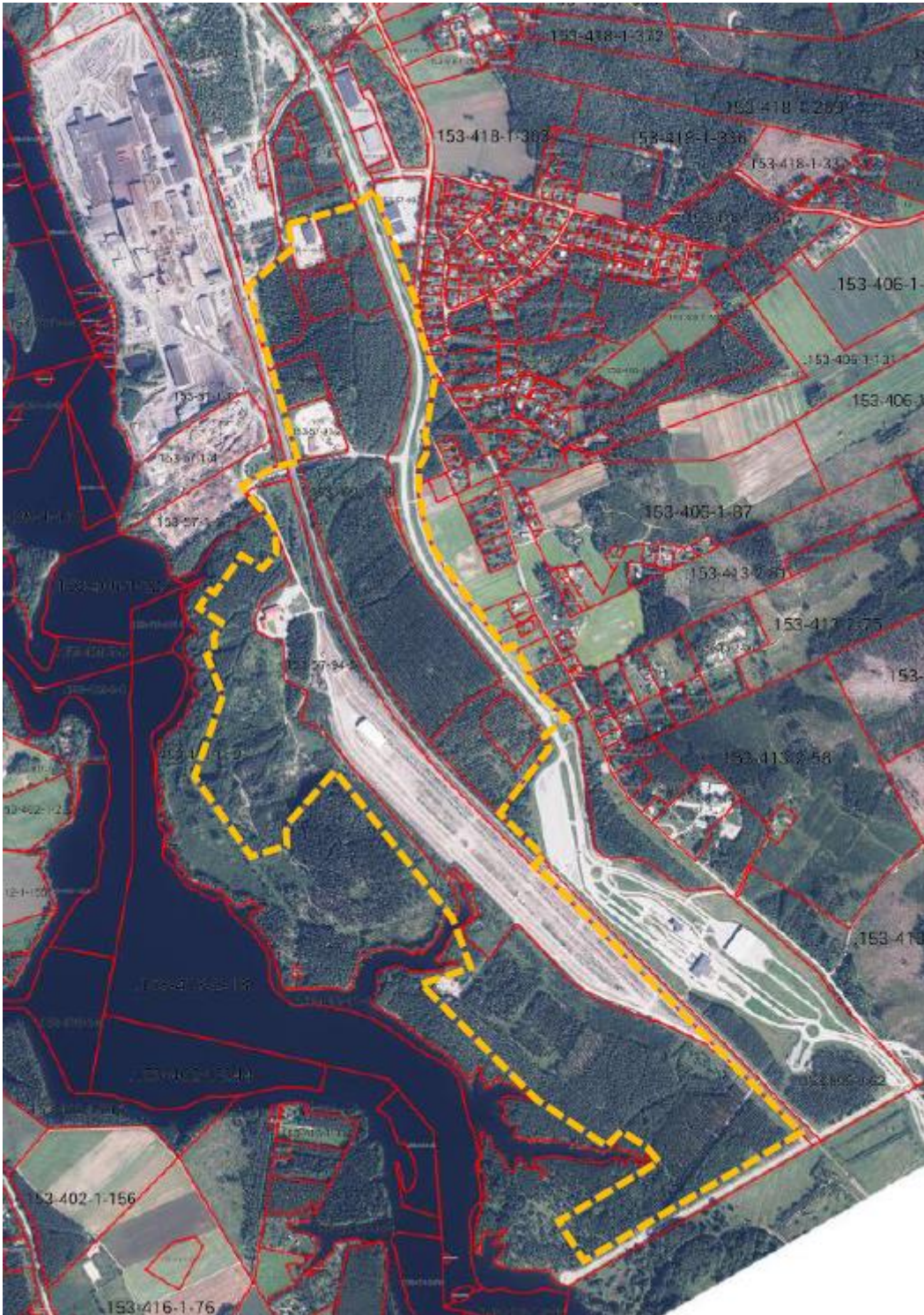
2. TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle T/kem-korttelialuetta. Asemakaavatyön tarkoituksena on selvittää tavoiteltuun käyttötarkoitukseen soveltuvat alueet sekä tarkastella tavoitellun käyttötarkoituksen edellyttämät muut aluevaraukset ja arvioida tavoitellun teollisen toiminnan vaikutukset.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 3.6.2024 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kaavoituskatsauksen 2024 yhteydessä. Asemakaavamuutos on tullut vireille julkisella kuulutuksella 6.6.2024.



Kartta 2. Suunnittelualueen rajaus (oranssi). (Lähde: paikkatietoikkuna)

Alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pelkolassa Pietarintien länsipuolella lähellä Imatran rajatarkastus-
asemaa.

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta, mutta asemakaavoitettua aluetta. Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuunnassa Imatra-Imatrankoski-Raja -rautatie. Suunnittelualueen keskellä on itä-länsisuuntainen Pilarikuusenkatu, joka yhdistää rautatien länsipuolen alueet alikulun kautta Pietarintiehen.

Rautatien itäpuolen alueet ovat pääosin rakentamattomia ja metsäisiä lukuun ottamatta Pilarikuusenkadun varressa sijaitsevaa lähinnä varastointiin käytettävää kiinteistöä. Länsipuolella rautatieterminaalialue on avointa hiekka- ja sorapintaista aluetta, jolla kasvillisuuspeite on vähäinen. Aivan suunnittelualueen länsireuna on jo puustoisempaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Alueen keskellä kulkee Pilarikuusenkatu ja alueen halki kulkee rautatie. Rautatien länsipuolella sijaitsee kaksikerroksinen toimistorakennus sekä rautatietoimintoihin liittyvä varastorakennus.

Alueen luoteispuolella on Ovakon terästehtaan alueet, pohjoisessa teollisuusaluetta. Pietarintien itäpuolelle jää asuinalueita, joilla on pääosin pientalorakentamista. Etelässä on ratatarkastusaseman aluetta rakennuksineen ja rakenteineen.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä muinaisjäännöksiä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitykset vuosina 2022 (Afy) ja 2025 (Taratest). Suunnittelualueen puusto rautatien itäpuolella on pääasiassa metsäntutkimusta varten istutettuja erikoispuulajeja. Erikoispuulajien alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2014 (Pöyry). Suunnittelualueen länsiosassa on luonnontilaisempia alueita.

Lännessä Paavolanmäen alueella kuusikko on varsin iäkästä, mutta tasaikäistä. Lahopuuta ei ole vielä kovin runsaasti. Mäen laella on varttunutta männikköä, joiden alikasvoksena on tiheää kuusikkoa. Kenttäkerroksessa kasvaa mustikkaa ja kieloa. Alueella on muutamia kaatuneita lahopuita. Paavolanmäen itärinteen keskivaiheilla sijaitsee noro, myös länsirinteessä sijaitsee mahdollinen noro.

Paavolanmäki edustaa luontotyyppinä varttunutta havupuuvältaista lehtomaista kangasta, joka on arvioitu silmälläpidettäväksi (NT) sekä tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on arvioitu vaarantuneeksi (VU).

Huoltoteiden varsilla ja varastorakennuksen ja rannan välisillä avoimemmilla alueilla kasvaa haitallista vieraslajia komealupiinia. Muita haitallisia vieraslajeja alueella on ainakin tertuselja.

Suunnittelualueen linnusto on vanhan metsän lajistoa.

Pohjavesi

Suunnittelualueen koillisosa ulottuu Teppanalan luokan 2 pohjavesialueelle "Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue".

Pohjavesialueen länsiosassa vettä hyvin johtavat maa-aineskerrokset ovat savi- ja silttikerrosten alla. Pohjavesialue rajautuu idässä ja etelässä osittain kallio- ja moreenialueisiin, muutoin pääasiassa savi- ja silttikeroksiin.

Pohjaveden pinta on pohjavesialueen eteläosassa 4-11 m syvyydellä täyttöalueen pinnasta, tasolla +57...+58 m mpy. Kallion pinta on alueella noin 17 m syvyydellä maanpinnasta, tasolla +53 m mpy, ja pohjavesikerroksen paksuus on noin 5 m. Pohjaveden virtaussuunta on alueelta länsi-luoteeseen. Pohjavedessä on pohjavesialueen eteläosissa havaittu kohonneita raskasmetallipitoisuuksia (Cr, Cu, Pb, Zn). Myös nitraattipitoisuus (maks. 55 mg/l) on paikoin korkea ja ylittää talousvedelle asetetun enimmäispitoisuuden. Pohjavedestä on todettu myös pieniä pitoisuuksia PAH-yhdisteitä (fenantreeni). Pohjavesialue on nimetty vesienhoidossa riskialueeksi. Pohjavesialueella on sijainnut Ovako Oy:n vedenottamo (käyttöönottovuosi 1936), mutta vedenottamo ei ole enää käytössä (käyttö lopetettu noin vuonna 2000).

Maaperä

Suunnittelualueen pohjoisosissa Pilarikuusenkadun pohjoispuolella maaperä on pääasiassa koheesio- ja kitkamaalajien aluetta, jossa hiekan, siltin ja saven sekä paikoin myös turpeen kerrosvaihtelu on mahdollinen tai todettu. Pilarikuusenkadun eteläpuoli on pääasiassa savikkoa, jossa vallitsevien saven ja hiesun päällä on paikoin ohuita alle metrin paksuisia eloperäisiä kerrostumia.

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) maaperäkarttojen mukaan suunnittelualueen maaperä on savea, Paavolanmäen alueella harjua ja muita jäätikkökjokikerrostumia.

Radon

Alueelta ei ole kartoitettu radontasoja. Lähimpien kartoitustietojen perusteella alue kuuluu kohonneen radontason alueelle. Kohonneen radontason alueella mittaustuloksista 1-9 % ylittää 400 Bg / m³. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Melu

Melua alueella aiheuttaa Ensontie sekä Pietarintie ja raideliikenne. Maailmantilanteen takia liikenne on nykytilanteessa normaalia vähäisempää sekä tie- että rataosuuksilla.

Imatran yleiskaavan 2040 yhteydessä tehdyn meluselvityksen mukaan pääosalla aluetta sekä nykytilanteessa (2020) että ennustetilanteessa 2040 päiväajan melutasot ovat alle 55 dB. Tie- ja raidealueiden läheisyydessä melutaso on noin 55-65 dB. Yöajan melutasot jäävät pääosalla suunnittelualuetta alle 45 dB sekä nyky- että ennustetilanteessa. Tie- ja raidealueiden läheisyydessä melutaso nousee yli 55 dB.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Alueen toteuttaminen voi vaatia yhdyskuntateknisen verkoston laajentamista.

Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat alueen itäpuolella Ensontien varrella. Asutus koostuu pientaloalueista. Alueella asuu vajaa 300 asukasta. Lähimmät asuinkiinteistöt ovat vajaan 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Palvelut ja virkistys

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Lähimmät yksityiset ja julkiset palvelut sijoittuvat Rajapatsaan ja Kanavakadun alueelle noin 2,5-3 km luoteeseen kaava-alueelta.

Ensontien kautta kulkee linja-autoliikenne noin puolen tunnin välein Imatrankosken keskustan ja Mansikkalan kautta Vuoksenniskalle ja aina Niskapietiläntietä pitkin kaupungin koillisnurkalle Huhtaseen saakka.

Ensontien itäpuolella on laajalti rakentamattomia metsä- ja peltoalueita myös mahdolliseen virkistyskäyttöön. Suunnittelualueen länsipuolen Vuoksen ranta-alueet eivät ole yhtä helposti saavutettavissa lähiympäristön toimintojen vuoksi.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Imatran kaupungin omistuksessa. Alueella on vähäisesti yksityistä maanomistusta.



Kartta 3. Ote maanomistuskartasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus esitetty punaisella. Kaupungin maanomistus vihreällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

4. SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Tätä asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat erityisesti:

- o Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- o Tehokas liikennejärjestelmä
- o Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- o Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kokonaisuuksista suunnittelualuetta koskevat seuraavat sisällöt:

- tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin
- suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista
- varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin

Lakimuutos

Uusi rakentamislaki (RakL) tuli voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) kumottiin rakentamisen säädökset, ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaki (AkL).

Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on kokonaismaakuntakaava. Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Etelä-Karjalan maakuntakaavassa osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025 saakka. Maakuntakaava myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaavoitukseen.

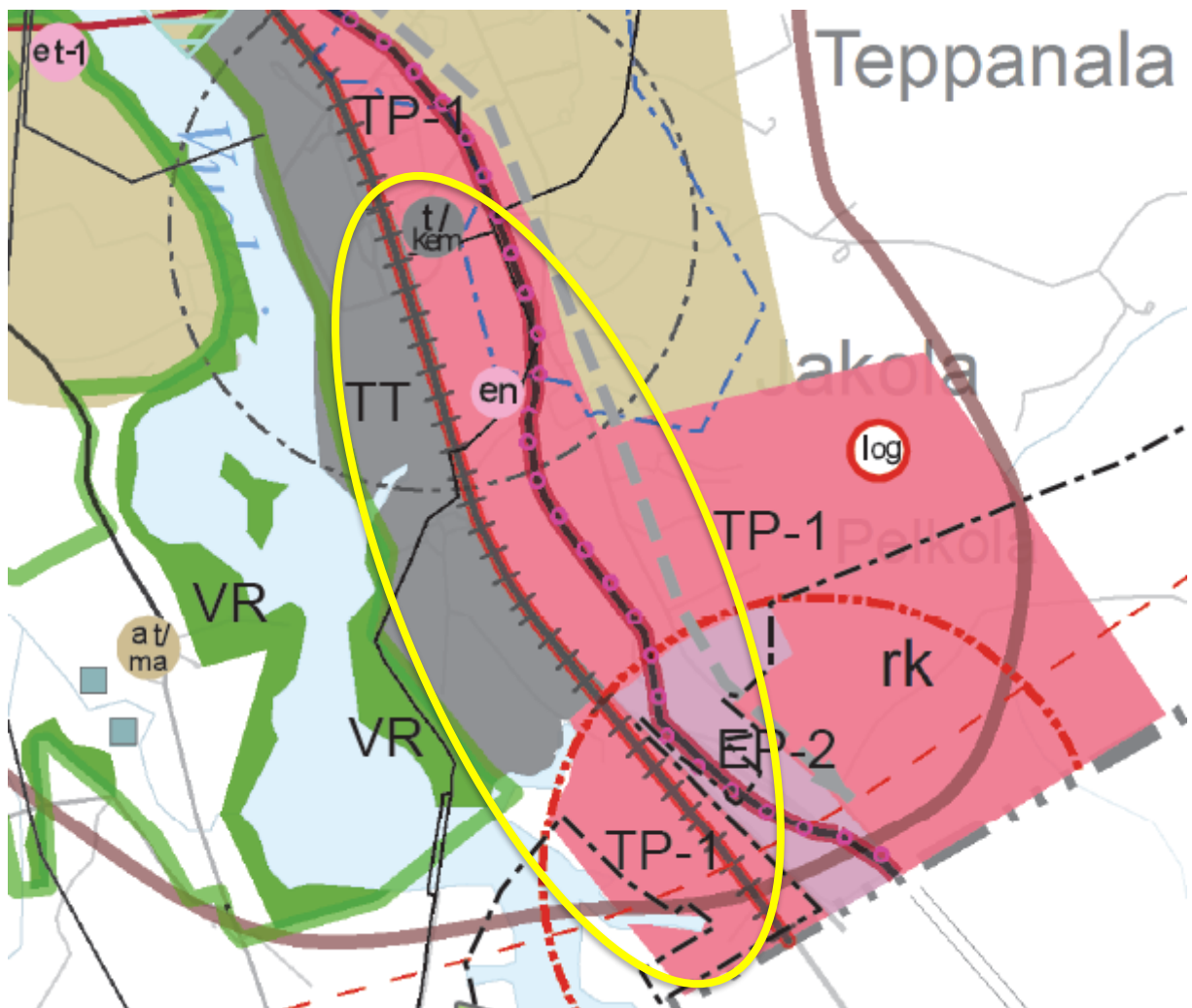
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011. Osia kokonaismaakuntakaavasta on kumoutunut vuosien saatossa mm. kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuustossa 24.2.2014. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan kaupan palveluja ja niiden kehittämismahdollisuuksia sekä mitoitusta maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihekaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonaismaakuntakaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.12.2021. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 31.5.2023 korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valituslupahakemukset. Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava tuli voimaan 6.9.2023.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan lähtökohtana on jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti 29.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti. Kaavassa käsitellään koko maakunnan tai useamman kunnan yhteiset, laajat maankäytön linjaukset sovittaen yhteen eri maankäytön tarpeet. Kaavaluonnoksen suunnittelutyö on parhaillaan käynnissä.



Kartta 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu tuotantotoiminnan ja palveluiden alueeksi (TP-1). Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

"Alueelle saadaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja varastointia, toimistoja, logistiikan alueita sekä alueelle soveltuvia palveluja. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakenteeseen sopeutuvan, laadukkaan ja tasapainoisen työpaikka- ja palveluympäristön toteuttamiseen, rakennettavan ympäristön

hyvään laatuun, tienvarsinäkyymiin, toteuttamisjärjestykseen ja ajoitukseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon sujuvat sekä toiminnalliset liikenneyhteydet pääväyliin, taajamiin ja asutukseen. Alueiden kehittämistä tulee suunnitella harkitusti ottaen huomioon pohjavedet, maisema-arvot sekä luonnon- ja elinympäristö."

Koko suunnittelualue on maakuntakaavassa kasvukeskusalueen laatuikäytävää (lk, tummanpunainen viiva) sekä liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealuetta (llk, punainen viiva).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Seveso-kohde, jonka konsultointivyyöhykkeeseen (sev, musta pistekatkoviiva) suunnittelualueen pohjoisosassa kuuluu.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on Teppanalan tärkeää pohjavesialuetta (pv, sininen pistekatkoviiva), jota koskee suunnittelumääräys:
"Alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta."

Suunnittelualueelle on osoitettu seudullista kaasuvoimalaitosta varten energiahuollon alue (en, vaaleanpunainen ympyrä), jota koskee suunnittelumääräys:
"Alue varataan energiahuollon tarpeisiin. Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet."

Imatra-Imatrankoski-Raja -rautatie on osoitettu merkittävästi kehitettäväksi pääradaksi (rp), jota koskee suunnittelumääräys:
"Pääradan suunnittelussa tulee varautua kaksoisraiteen rakentamiseen, tasoristeysten poistamiseen sekä Imatran rajanylityspaikan kansainvälistämiseen liittyviin radan ja ratapihojen kehittämistoimenpiteisiin. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon raideliikenteestä aiheutuvat melu- ja värinähaitat sekä päästöt riittävän pitkälle tulevaisuuteen."

Alueen läpi kulkee pääkaasulinja (k, musta viiva).

Pietarintie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieksi (vt/kt) sekä polkupyöräreitiksi (vaaleanpunainen palloviiva).

Suunnittelualueen pohjoisreunaan rajautuu merkintä, jolla osoitetaan teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (t/kem, harmaa ympyrä).

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 29.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti. Kaavaluonnos on tavoitteena saada valmiiksi ja asettaa nähtäville alkuvuodesta 2026.

Yleiskaava

Imatran yleiskaava 2040

Suunnittelualueella on voimassa Imatran kaupunginvaltuuston 28.4.2025 hyväksymä Imatran uusi yleiskaava "Kokoaan suurempi Imatra 2040". Kaakkois-Suomen ELY-keskus teki yleiskaavasta oikaisukehotuksen koskien Kaukopään koulun suojelumerkinnän pois jättämistä. Kaupunginvaltuusto teki uuden päätöksen

6.10.2025 ja pysytti aiemman päätöksensä entisellään ja hyväksyi yleiskaavan muilta osiltaan kuin Kaukopään koulu. Päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen koskien Kaukopään koulua.

Yleiskaava on tullut voimaan 29.10.2025 muilta osin kuin Kaukopään koulu.

Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu rajavartiolaitoksen käyttöön tarkoitetuksi alueeksi (EP), ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT), teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY), Suunnittelualueen eteläosassa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Suunnittelualueen pohjoisosaan sekä länsiosaan on osoitettu potentiaalinen teollisen mittakaavan aurinkoenergian tuotantoalue (en).

Suunnittelualueen pohjoisosassa on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon aluetta (et).

Suunnittelualueen pohjoisosassa on Teppanalan muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (luokka II) (sininen pistekatkoviiva).

Imatra-Imatrankoski-Raja -rautatie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi.

Suunnittelualueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa uuden voimajohdon merkintä (punainen katkoviiva).

Suunnittelualueen läpi pohjoisesta etelään kulkee pääkaasulinja (k, musta viiva).

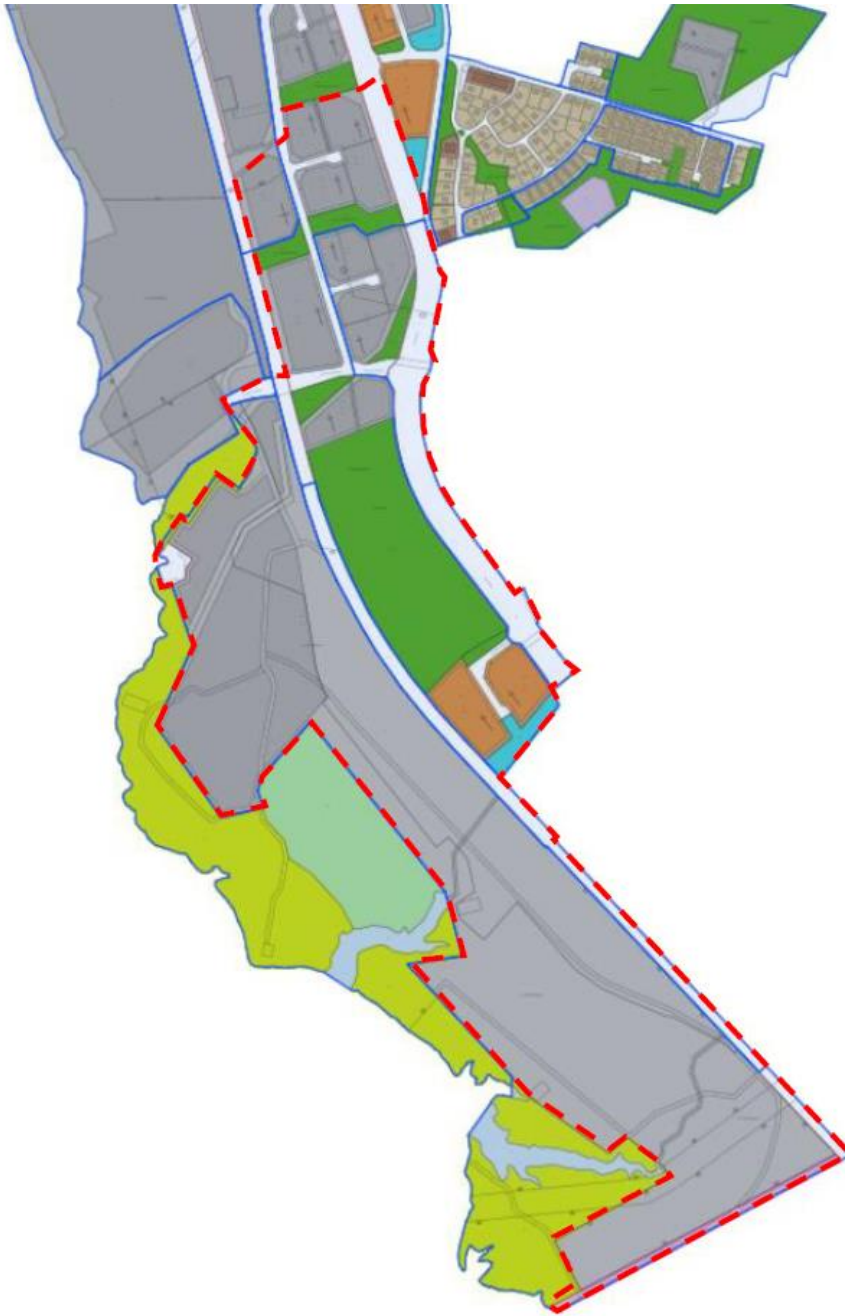
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 847 / 1999, 879 / 2000, 829 / 2003, 924 / 2004, 1117 / 2022

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-8), teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-11, T-12, T-14), teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT-1), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-9), maa- ja metsätalousaluetta (MY), suojaviheraluetta (EV), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualueita.

Teollisuusalueiden tehokkuus vaihtelee $e=0.30-0.40$. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden tehokkuus on $e=0.50$. Suurin sallittu kerrosluku on II.



Kartta 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen suuntaa antava raja on osoitettu punaisella katkoviivalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennuskiellot

Suunnittelualueen eteläosassa kortteleissa 84 ja 85 on alue, joka on ollut rakennuskiellossa vuodesta 2013 lähtien. Rakennuskielto poistuu asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.



Kartta 7. Rakennuskiellossa oleva alue osoitettu punaisella. (Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain AKL 54 §:n mukaiset vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

Laaditut selvitykset

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. yleiskaavan 2040 "Kokoaan suurempi Imatra", Imatra-Imatrankoski-Raja -ratahankkeen sekä muita alueelle jo laadittuja tai sitä koskevia selvityksiä.

Alueelta on aiemmin laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Teppanalan entisen erikoiskuusien kasvatusalueen asemakaava: Luontoselvitys, Pöyry, 2014
- Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys, WSP, 2021
- Pelkolan alueen luontoselvitykset 2022, Afry, 2022

Kaavahankkeen aikana laaditut selvitykset

- Liikenneselvitys, Taratest Oy, 23.09.2025
- Meluselvitys, Taratest Oy, 24.09.2025
- Luontoselvitys, Taratest Oy, 15.10.2025
- Hulevesiselvitys, Taratest Oy, 19.09.2025
- Kunnallistekninen selvitys, Taratest Oy, 2025
- Kemikaaliturvallisuusselvitys, Sweco Finland Oy, 17.03.2026

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset alueidenkäyttölain- ja rakentamislain sekä -asetusten edellyttämällä tavalla (AKL 9 §, MRA 1 §). Kaavaa laadittaessa tulee selvittää suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavaselostusta. Erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan mm. seuraavat vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- luonnonympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

6 OSALLISET

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

Osallisia ovat:

1. Viranomaiset
 - Etelä-Karjalan liitto
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Lupa- ja valvontavirasto (01.01.2026 alkaen)
 - Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
 - Etelä-Karjalan museo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
 - Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos
 - Väylävirasto
 - Imatran tulli
 - Puolustusvoimat
2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt
 - Kaupunkiympäristö (Kaupunki-infra, Imatran vesi, Imatran lämpö Oy)
 - Elinkeino ja maankäyttö (maaomaisuuden hallita, rakennusvalvonta)
 - Imatran seudun ympäristötoimi
 - Imatran seudun kehitysyritys Oy
 - Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
3. Kiinteistönomistajat
4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

5. Tele- ja sähköyhtiöt
6. Imatran Lämpö Oy
7. Gasgrid Finland Oy
8. Muut alueen toimijat

7 KAAVATYÖN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

Osallistuminen

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan Imatran kaupungin internet-sivuilla sekä Imatran kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavamuutoksen luonnos sekä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää niistä mielipiteitä sekä antaa lausuntoja ja muistutuksia.

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Imatran kaupungin internet-sivuilla *Kuulutukset*-osiossa ja lehti-ilmoituksella sanomalehti Uutisvuoksessa sekä lähetetään kirje suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajille. Kaava-aineisto on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on oikeus valittaa kaupunginvaltuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kaavoituksen käynnistäminen / Kesä 2024

Asemakaavamuutos on käynnistetty kaavoituskatsauksen 2024 yhteydessä. Kaupungin hallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 2024 kokouksessaan 3.6.2024.

Vireilletulo ja aloitusvaihe / Kesä 2024

Aloitusvaiheessa kerätään tarpeelliset lähtötiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Kaavoitus laatii asemakaavamuutoksen **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** ja asettaa sen nähtäville.

Asemakaavamuutoksen **vireilletulosta** ja **osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta** kuulutetaan Imatran kaupungin internetsivuilla *Kuulutukset* -osiossa sekä Uutisvuoksi -lehdessä. Mahdolliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee jättää nähtävilläoloaikana Imatran kaupungin kirjaamoon.

Valmisteluvaihe / Loppuvuosi 2025-Alkuvuosi 2026

Valmisteluvaiheessa tarkastellaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön sekä arvioidaan keskeisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä toimivaan ja turvalliseen kaupunkirakenteeseen ja tarkastellaan alueen rakennuskantaa, ympäristöä ja niiden arvoja. Tehtyjen selvitysten ja tarkasteluiden sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen **luonnos**, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävillä oloaikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa kaava-aineistoa esitellään osallisille.

Mahdolliset mielipiteet luonnoksesta tulee jättää nähtävilläolokautena Imatran kaupungin kirjaamoon.

Ehdotusvaihe / Kevät 2026

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja täydennettyjen suunnitelmien ja selvitysten pohjalta laaditaan **kaavaehdotus**. Elinvoima- ja kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Imatran kaupungin internet-sivuilla ja Uutisvuoksi -lehdessä sekä lähettämällä kirje osallisille. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta sen nähtävilläolon aikana. Saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Kaavaehdotusta voidaan tarvittaessa tarkistaa saadun palautteen pohjalta. Ehdotusvaiheen nähtävilläolokautena järjestetään yleisötilaisuus, jossa kaava-aineistoa esitellään osallisille.

Mikäli lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan ehdotus uudestaan nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Hyväksyminen / Kesä 2026

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdään tarvittaessa vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen. Asemakaavan muutos viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, josta se etenee **kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi**. Hyväksymisestä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä Uutisvuoksi -lehdessä.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio.

Päätöksen voimaantulo / Syksy 2026

Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ei ole tehty valituksia, saa asemakaavan muutos lainvoiman noin seitsemän viikon kuluttua hyväksymisestä. Kaavamuutos tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu Imatran kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pidetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tiedottaminen

Vireilletulosta ja nähtävillä oloista tiedotetaan kirjeellä maanomistajia ja muille sanomalehti Uutisvuoksessa sekä kaupungin internetsivuilla www.imatra.fi/kuulutukset.

Asiakirjamuutokset

-03.12.2025 muutoksia, sty

24.3.2026

- Korjauksia korttelinumeroihin, joita kaavamuutos koskee
- Lisätty kiinteistöjä, joita kaavamuutos koskee
- Lisätty tieto maakuntakaava 2040 valmistelutyöstä
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus ja Gasgrid lisätty osallislistaan
- Korjattu Kaupunkikehityslautakunta Elinkeino ja kaupunkiympäristölautakunnaksi
- korjattu viittaukset MRL pykälään viittauksiksi AKL pykälään
- tieto yleisötilaisuudesta

8 YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja kaavan valmistelusta antaa:

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti

puh. 020 617 1150

sami.tynkkynen@imatra.fi

Imatran kaupunki

Tainionkoskentie 14, 55100 Imatra

Mikäli haluat asioida kaavoituksessa paikan päällä, sovi tapaamisesta etukäteen.