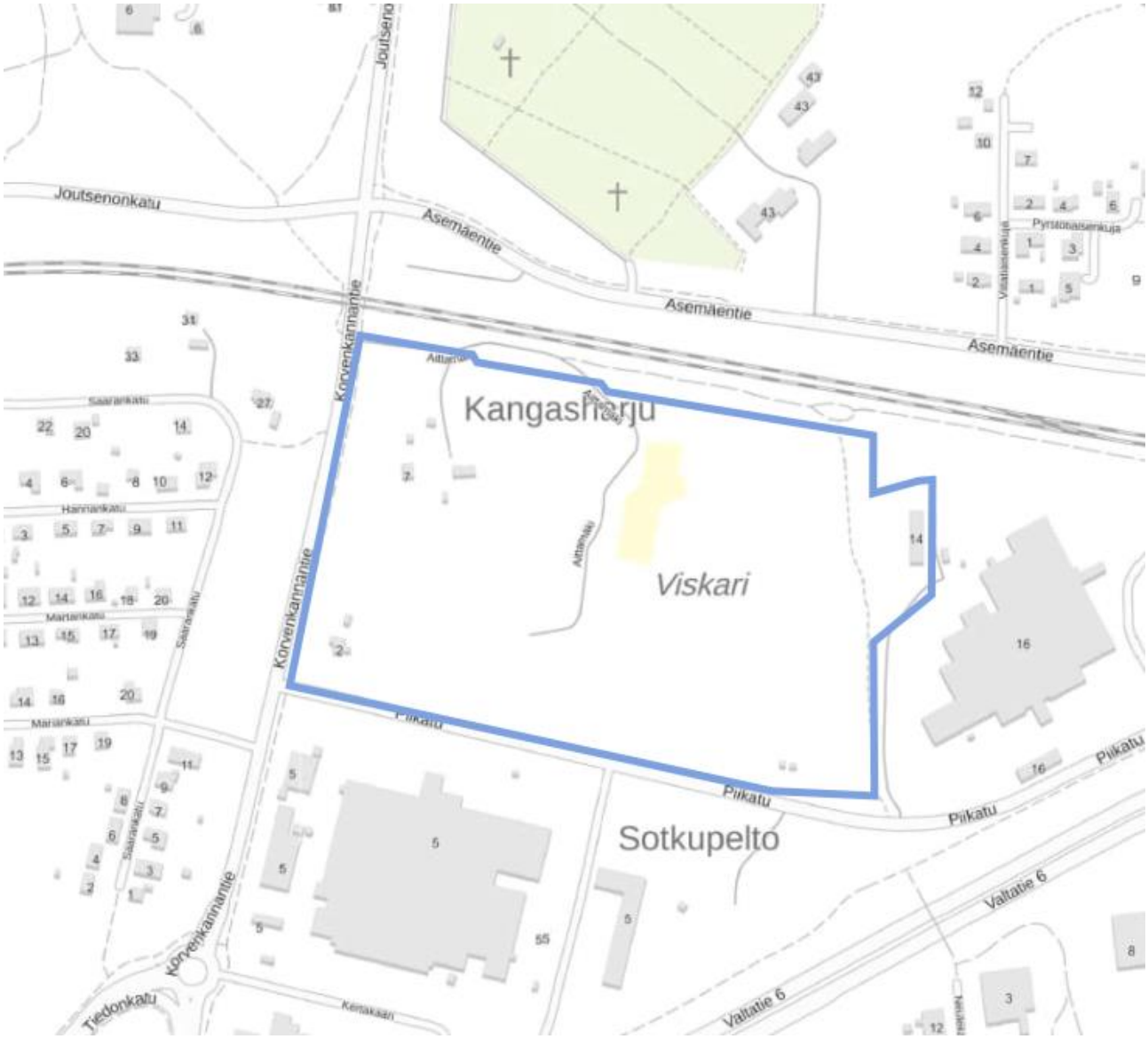
ELINKEINO JA MAANKÄYTTÖ
Kaavoitus

28.5.2026



1110

Piikatu-Korvenkannantie yritysalue

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaupunginosa 32, Korvenkanta

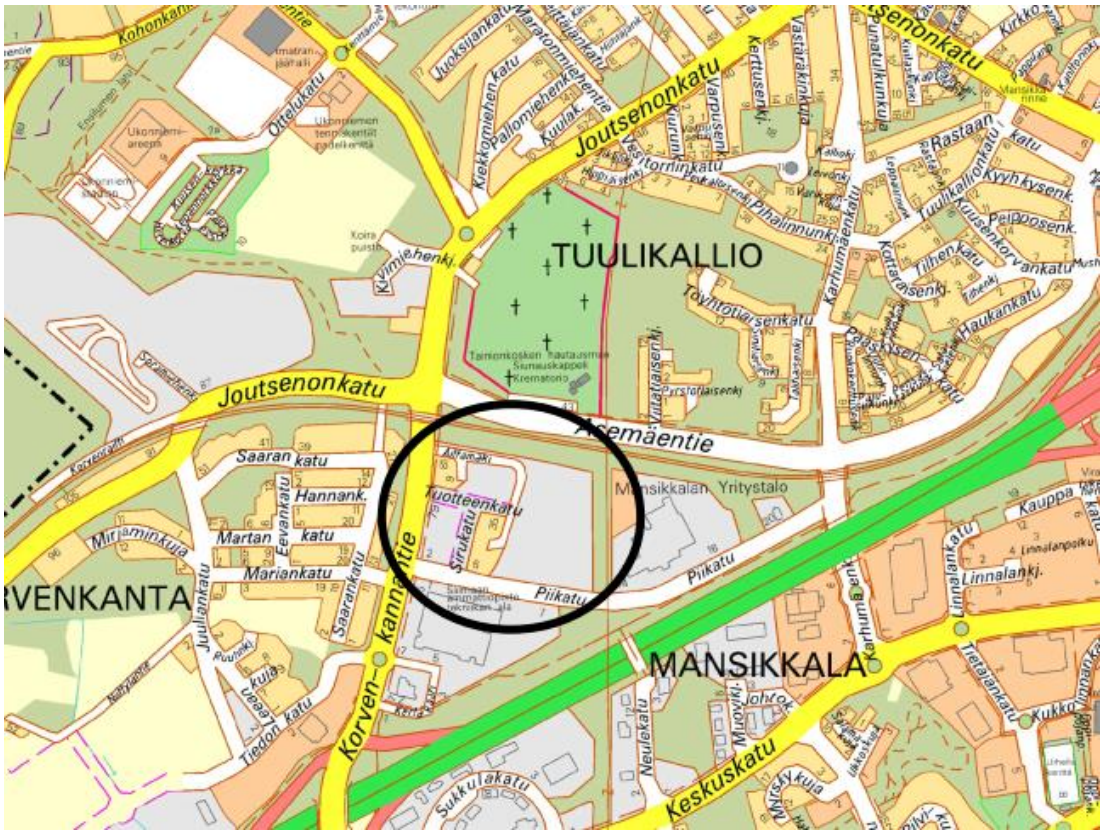
Korttelit 22, 24, 26, 31, osa korttelista 25 sekä katu- ja viheralueita.

1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatralla kaupunginosassa Korvenkanta 32. Suunniteltu kaava-alue käsittää korttelit 22, 24, 26, 31, osa korttelista 25 sekä katu- ja viheralueita.

Suunniteltu kaava-alue käsittää osaa kiinteistöjä 153-411-4-100, 153-411-4-114, 153-411-4-121, 153-411-4-98, 153-411-4-116, 153-411-5-72, 153-411-5-73, 153-32-21-1, 153-32-9903-0, 153-32-9901-0 sekä kiinteistöt 153-411-5-74, 153-32-25-6, 153-32-31-1, 153-411-4-126, 153-411-5-69 ja 153-32-22-3.

Alue rajoittuu etelässä Piikatuun, lännessä Korvenkannantiehen, pohjoisessa rautatiealueeseen. Piikadun eteläpuolella on vanhaa teollisuusrakentamista, jossa on mm. Saimaan ammattiopiston tekniikan koulutustiloja. Imatra-Tainionkoski- voimalinjan johtoalue idässä (2x110kV) kuuluu suunnittelualueeseen. Voimalinja-alueen itäpuolella alue rajoittuu rakennettuun teollisuustonttiin (yritystalo). Voimalinja-alueen itäpuolella oleva palveluasumisyksikön tontti (PA) kuuluu muutosalueeseen.
Alueen pinta-ala on noin 15,5 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla (Lähde: Imatran kaupunki)

2. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Alue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja asemakaava on vanhentunut. Asemakaavamuutosalueella on ollut voimassa rakennuskielto vuodesta 2013. Kaavatyössä tarkistetaan alueen käyttötarkoitusmerkintöjä, rakennusoikeuksia, rakennusaloja, sekä katulinjauksia vastaamaan nykypäivän tarpeita. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle monipuolisia työpaikka- ja palvelutoimintoja.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Kaavoitusaloite

Asemakaavanmuutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Asemakaavanmuutos on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2023 yhteydessä. Päätöksestä on kuulutettu 16.11.2023.

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Korvenkannan kaupunginosassa.
Hallitsevana naapurustossa itä- ja länsipuolella on teollisuusrakentaminen.

Pohjoispuolella on Karhumäen hautausmaa-alue ja siunauskappeli.
Alueen lounaiskulmassa on liikekiinteistö. Suunnittelualueen keskiosassa.
Korvenkannantien puolella on omakotikiinteistö, jolle kulku on sen pohjoispuolelta olevan Suikinpuiston kautta. Alueen keskellä on vanhaa peltoaluetta, jossa sijaitsee Imatran kaupungin hallinnoimia vuokraviljelypalstoja. Virkistyskäytössä olevilla alueilla voimalinjan alla ja rautatiealueen eteläsivulla on ulkoilureittejä sekä moottorikelkkareitti,

Alue on helposti saavutettavissa ja sitä rajaavat pääkadut. Valtatie 6 sijaitsee välittömässä läheisyydessä Piikadun eteläpuolella.
Idässä voimalinja-alueen itäpuolella (PA-alue) sijaitsee vanha rivitalo, jossa on aikanaan toiminut palveluasumisyksikkö. Vanha rakennus ei ole enää alkuperäisessä käytössään.
Korvenkannantien länsipuolella sekä koillisessa Asemäentien varrella on omakotiasutusta.

Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualue, jonka asemakaava on suunnattu teollisuus- ja varastorakentamiselle, ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueella on ollut rakennuskielto vuodesta 2013 lähtien.

Korvenkannan kaupunginosan asemakaavasta suuri osa on suunnattu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Tästä on toteutunut noin puolet.

Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella on suurimittakaavaista liike- ja teollisuusrakentamista, joka rajoittuu eteläpuolen valtatiehen nro 6.

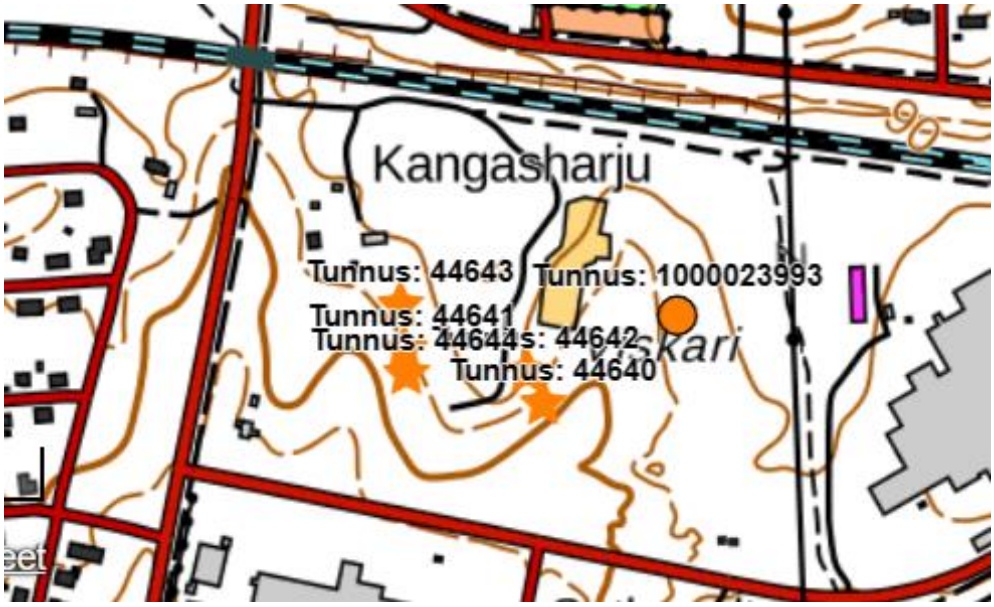
Teollisuusrakentaminen naapurustossa on tyypillistä tasakattoista teollisuushallityypistä rakentamista. Alueen eteläpuolella on suuri 1978 valmistunut teollisuusrakennus (n. 28897 br-m2). Idässä sijaitsee 1970-luvun teollisuusrakennus (16740 br-m2). Teollisuus- ja varastorakennuksissa on uutta toimintaa ja uusia käyttötarkoituksia.

Suunnittelualueen länsipuolella on teollisuus- ja varastorakentamiseen varattujen alueiden välissä pientalokortteleita ja viheralueita.

Korvenkannan aluetta rajaa eteläpuolella valtatie 6, jonka eteläpuolella Saareksinmäen ja Mansikkalan kaupunginosissa on erityyppistä pienteollisuus-työpaikkarakentamista sekä tilaa vievää vähittäiskaupparakentamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja. Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunassa on rekisterissä löytöpaikka 1000023993 Viskari.
Alueelta on löytynyt historiallista esineistöä. Alueelle tehdään arkeologinen tarkkuusinventointi.
Alueella on ollut maatiloja ja niille kuuluvaa peltomaisemaa, joka on metsittynyt. Maatilojen rakennukset ovat sijainneet keskialueella, jossa maasto on korkeammalla.



Kuva 2. Ote kulttuuriympäristön palveluikkunasta (Museovirasto).

Kuva 3. Alueen ilmakuva vuodelta 1948 (paikkatietoikkuna MML).

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue ei kuulu Imatran veden vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueeseen. Välttämätön yhdyskuntatekniikka tulee alueen toiminnassa oleville kiinteistöille. Alueen koillisosassa on varastointialue, jossa on hulevesiverkostoa.
Alueen eteläpuolella Piikadun reunassa sekä Korvenkannantien länsipuolella kulkee kaukolämpölinja. Maakaasulinja kulkee Korvenkannantien länsipuolella.

Alueen verkostosuunnittelu on käynnissä.

Luonnonympäristö

Kasvillisuus ja lajisto

Suunnittelualueen luonnonympäristö on pääosin metsittynyttä vanhaa peltoa.
Osalle rakennettavaksi aiotusta metsäalueesta on tehty hakkuu keväällä 2026. Itäsivun sähkölinjan alus sekä junaradan reunus on pienimittakaavaista puustoa ja pensaikkoa.
Alueella ei ole aiemmin todettuja huomionarvoisia luontotyyppejä ja lajistoa.
Alueelle laaditaan luontoselvitys.

Pohjavesi ja vesistöt

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue 2). Tulevan rakentamisen ratkaisut täytyy toteuttaa pohjavesialue huomioiden. Kunnallisteknisten selvitysten yhteydessä tarkastellaan pohjavesien vaikutuksia suunnitteluun.

Maaperä

Alueen maaperä on pääosin silttiä ja soraa.

Ympäristöhäiriöt

Radon

Alue ei kuulu kohonneen radontason alueeseen. Radonriski tulee kuitenkin ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa haittojen ehkäisemiseksi.

Melu

WSP Finland Oy teki vuonna 2020 Imatran yleiskaavaa 2040 varten meluselvityksen Imatran alueen tie- ja rautatiemelusta.

Tuleva toiminta alueella tulee suunnitella ja toteuttaa siten että määräysten mukaiset meluarvot eivät ylity suunnittelualueella, eikä toiminnat aiheuta ympäristöhäiriötä.

Tärinä

Alueen pohjoissivu rajautuu rautatiealueeseen. Mahdolliset tärinän vaikutukset rakentamiseen tulee selvittää viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Kuva 4, Yleiskaavan 2040 meluselvityskaavio, tie- ja rautatieliikennemelu, päivänajan keskiäänitaso.

Kuva 5, Yleiskaavan 2040 meluselvityskaavio, tie- ja rautatieliikennemelu, yöajan keskiäänitaso.

Palvelut ja virkistys

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat etelä- ja itäpuolen teollisuustonteilla sekä valtatie 6:en eteläpuolelta Saareksinmäeltä ja Mansikkalasta.

Alueella on ulkoilureittejä sekä siirtolapuutarhatoimintaa.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Imatran kaupungin omistuksessa. Asuinrakennuksen tontti ja liiketilan tontti ovat yksityisessä omistuksessa.

Kuva 6. Ote maanomistuskartasta. Vihreä alue on Imatran kaupungin omistuksessa.
(Lähde: Imatran kaupunki).

4. SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017

ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Tätä asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat mm.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Parannetaan alueen elinvoimaa, edistetään yritysten toimintaedellytyksiä

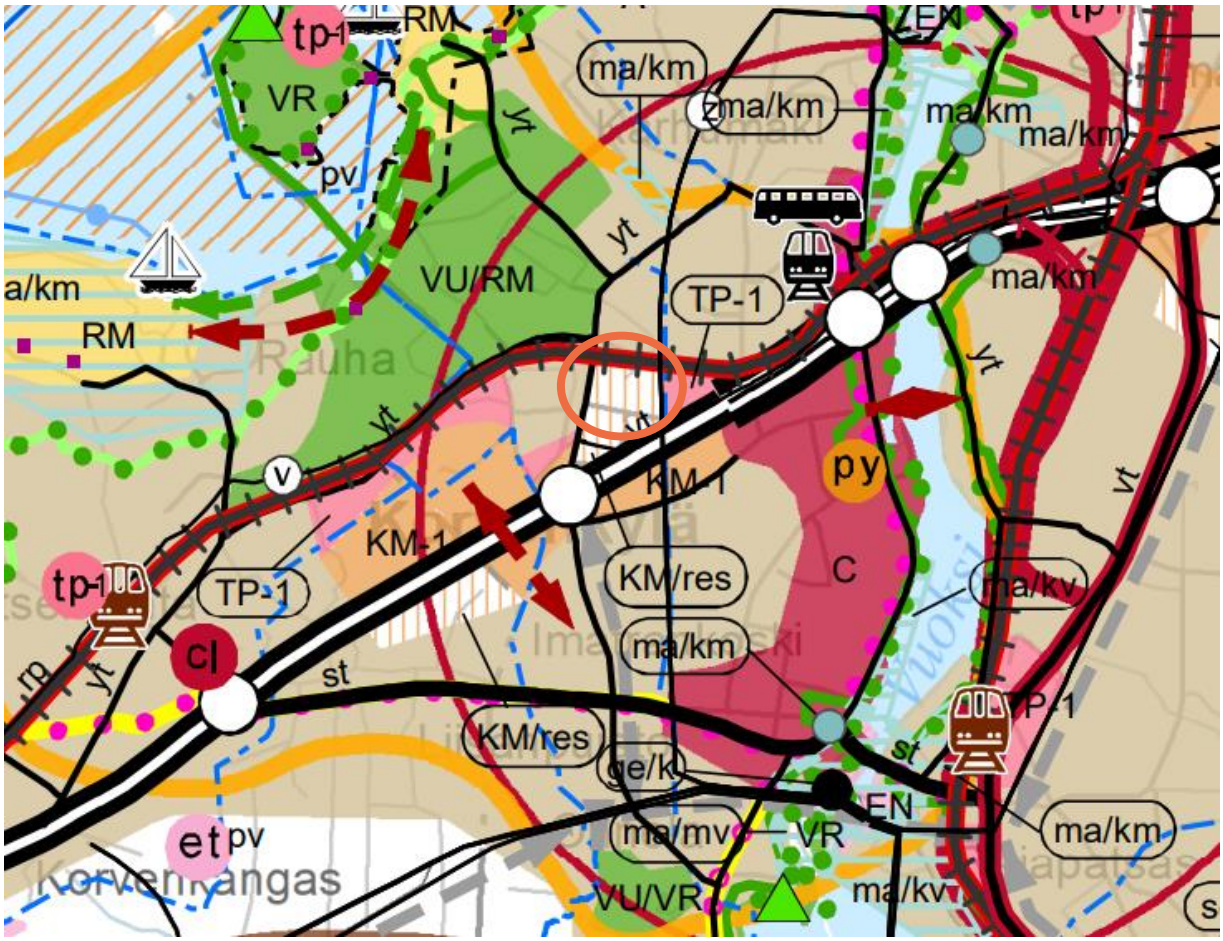
Maakuntakaava

Suunnittelualueella voimassa olevat maakuntakaavat

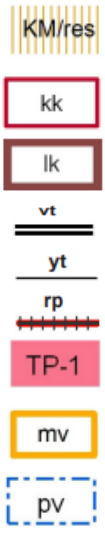
Maakuntakaava on alueidenkäyttölain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys. Maakuntakaava myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaavoitukseen.
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011.
Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan on hyväksynyt Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto 24.2.2014. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan kaupan palveluja ja niiden kehittämismahdollisuuksia sekä mitoitusta maakunnassa. Myös matkailupalvelujen ja elinkeinojen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen ovat kaavan teemoina. Vaihekaavan ratkaisut korvaavat Etelä-Karjalan vahvistetun kokonaismaakuntakaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 13.12.2021 (39 §) Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntaavan. Tavoitteena 2. vaihemaakuntakaavassa on useaa kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella. Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman 6.9.2023.

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.



Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmän kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu oranssilla ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)



Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty vähittäiskaupan suuryksikön reservialueeksi (KM/res).

Alue kuuluu kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk), sekä kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk).

Alueen eteläpuolella on valtatie 6, kaksiajoratainen päätie tai -katu (vt), lännessä, Korvenkannantie, yhdistetie tai kokoojakatu (yt), pohjoisessa aluetta rajaa merkittävästi kehitettävä päärata (rp).

Idässä alueen vieressä on tuotantotoiminnan ja palveluiden aluetta (TP-1).

Alue kuuluu matkailu- ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv).

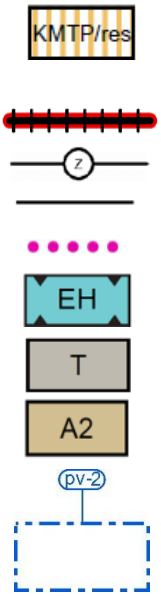
Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv)

Yleiskaava `Kokoaan suurempi Imatra`2040

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittaminen ja niiden välisten yhteyksien järjestäminen.

Hyvin suunnitellut kaavoitusratkaisut sekä toimiva ja eheä yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelyt luovat hyvinvointia ja elinvoimaa sekä edistävät kestävää kehitystä. Imatran yleiskaava 2040 on tullut voimaan 29.10.2025 muilta osin kuin Kaukopään vanha koulu.

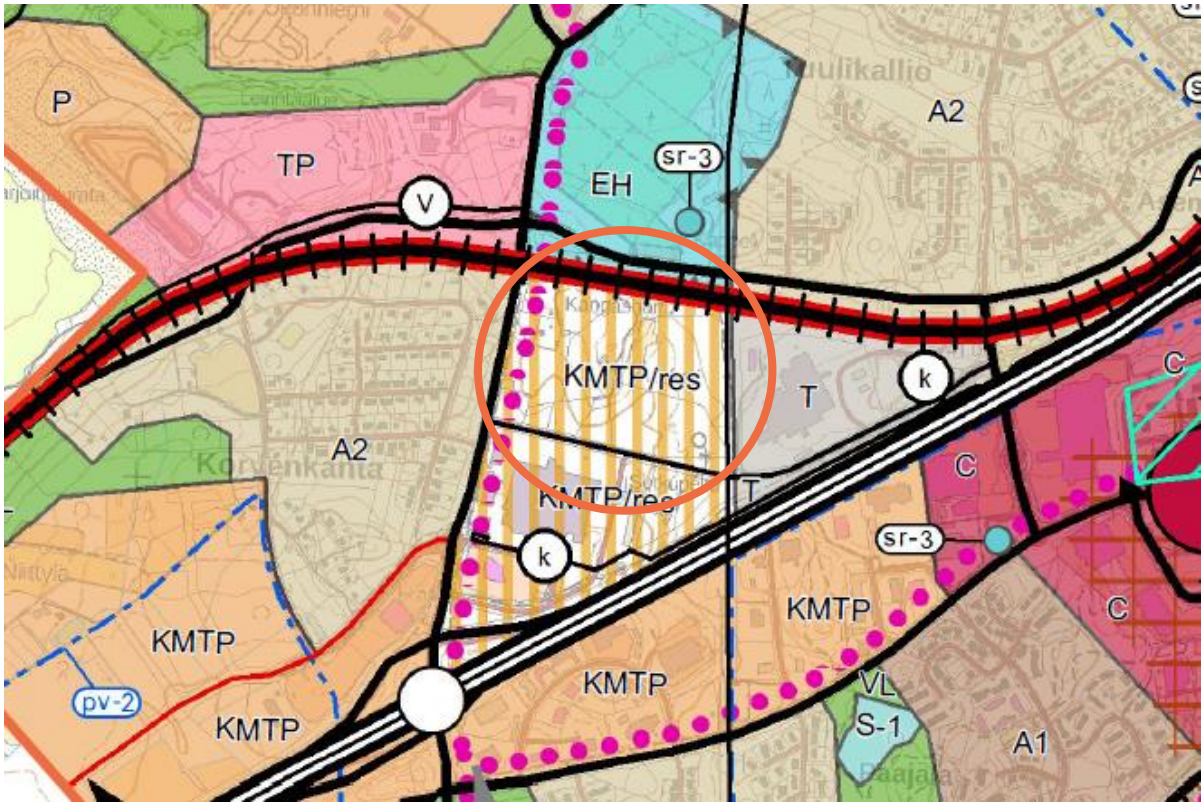
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön reservialueeksi ja/tai työpaikkojen reservialueeksi (KMTP/res).



Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa merkittävästi parannettava päärata (rp). Idässä alueella on etelä-pohjoissuunnassa oleva voimajohto.
Etelässä ja lännessä aluetta rajaa seututie/pääkatu ja länsisivulla etelä-pohjoissuunnassa kulkee seudullisesti/paikallisesti merkittävä pyöräliikenteen ja jalankulun laatureitti.

Alueen läheisyydessä on pohjoisessa hautausmaa-aluetta (EH), idässä teollisuus- ja varastoaluetta (T), etelässä vähittäiskaupan suuryksikön reservialuetta ja/tai työpaikkojen reservialuetta (KMTP/res), lännessä taajamatoimintojen aluetta (A2).

Alue sijoittuu pohjavesialueelle `Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (luokka 2)`



Kuva 8. Ote yleiskaavan 2040 kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu oranssilla ympyrällä (Lähde: Imatran kaupunki).

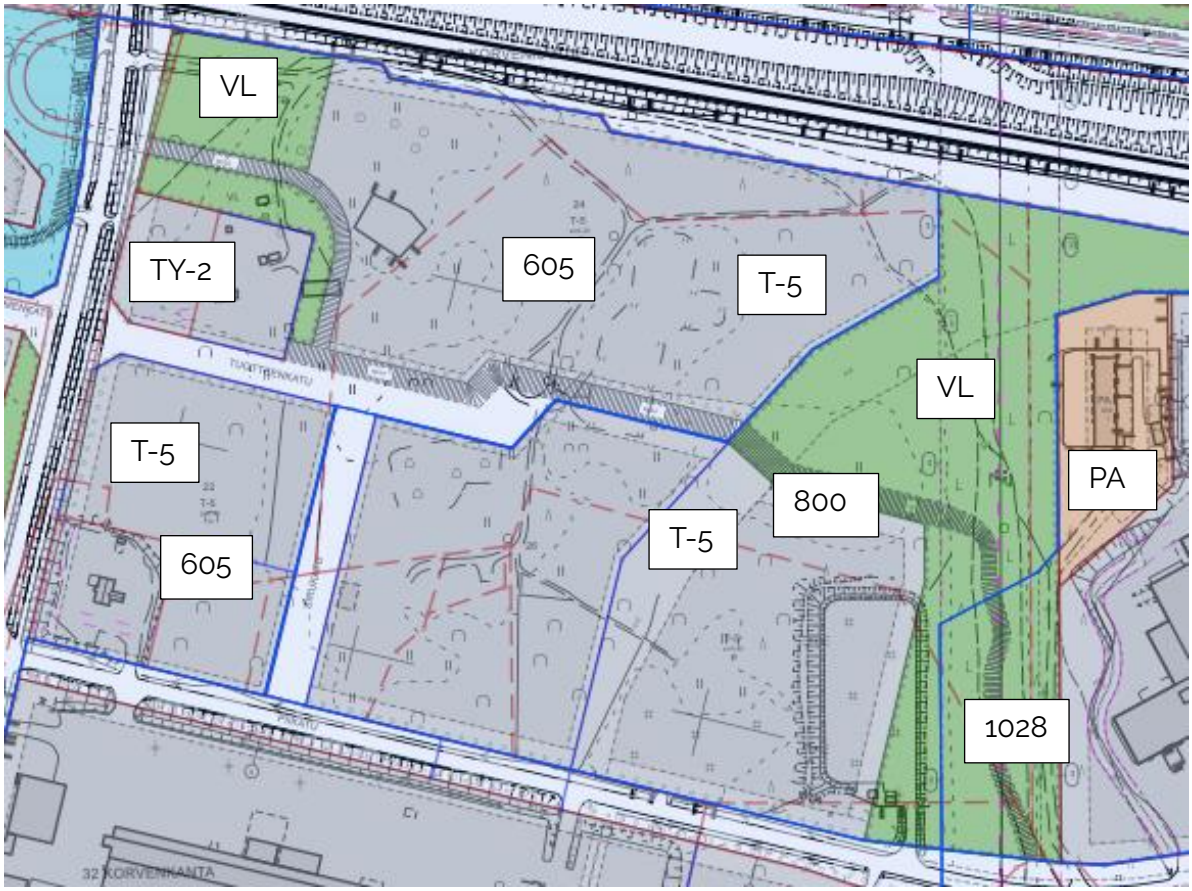
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:
- 605 / hyväksytty 20.3.1985
- 800 / hyväksytty 20.5.1997
- 1028 / hyväksytty 29.06.2011

Asemakaavoitetulla alueelle on seuraavia käyttötarkoituksia:

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5, TY-2), pääosa alueesta
- lähivirkistysaluetta (VL) luoteis- ja itäosassa
- palvelu- ja asuinrakennusten korttelialuetta (PA)
- toteutumatonta katualuetta
- jalankululle, polkupyöräilylle, urheilu- ja ulkoilureiteille varattua aluetta
- varaus teollisuusraiteelle

Alueella on voimassa rakennuskielto.



Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavasta. (Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti ja alueella on ollut voimassa rakennuskielto vuodesta 2013.
Rakennuskieltoa on edellisen kerran jatkettu Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 20.5.2025 kahdella vuodella. Kielto on voimassa 26.4.2027 saakka.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. Imatran yleiskaava 2040 liittyviä selvityksiä sekä muita asemakaavoituksen tueksi laadittuja selvityksiä.

Alueelta on aiemmin laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys, WSP, 2021

Laadittavien selvitysten ja suunnitelmien tarve arvioidaan tarkemmin kaavatyön edetessä.

5. VAIKUTUSTEN ARVIONTI

Asemakaavan muutoksen yhteydessä arvioidaan sen merkittävät yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset, mm. vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon.

Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saatavaan palautteeseen sekä neuvotteluihin eri viranomaistahojen kanssa.

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:

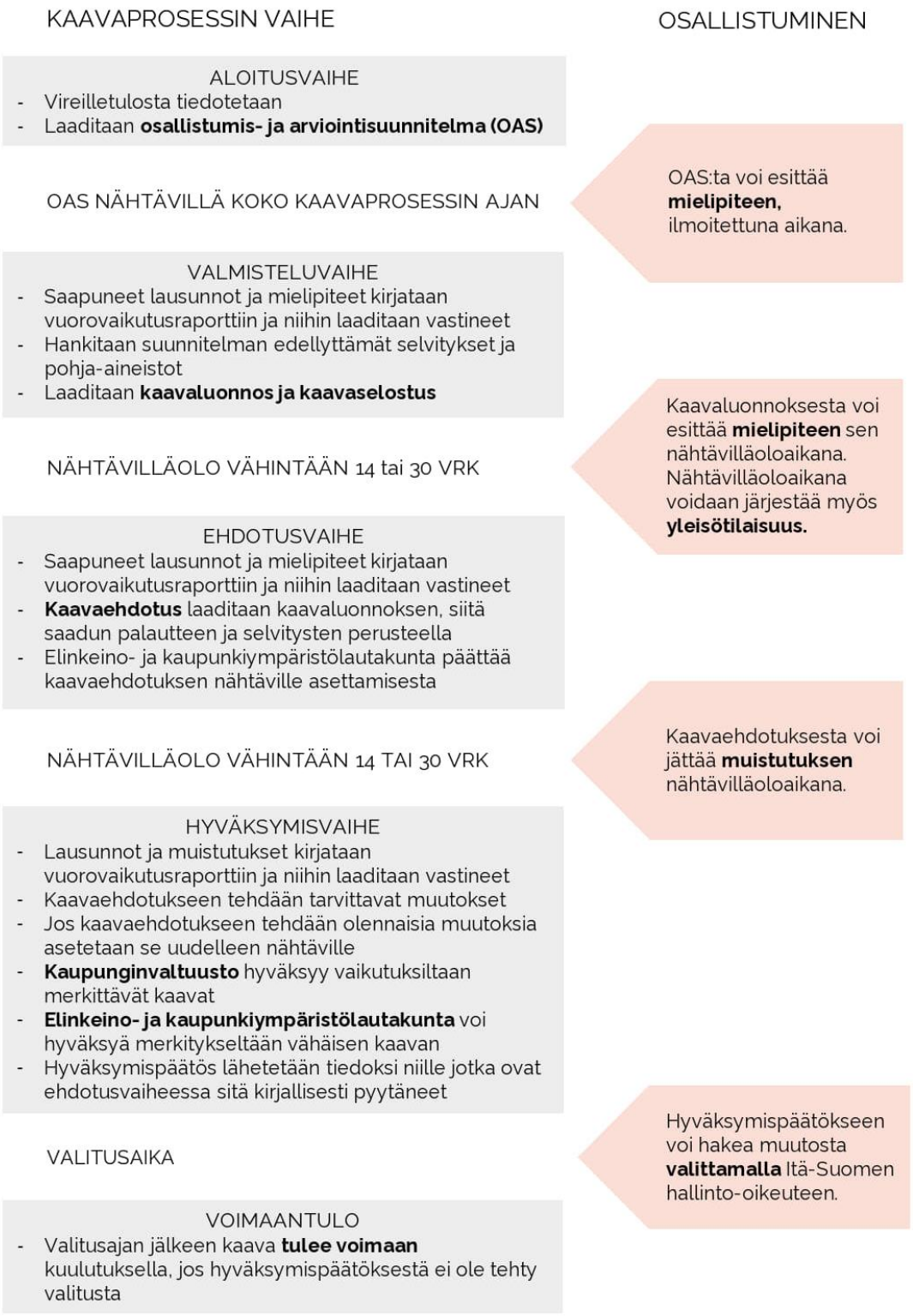
1. Viranomaiset
    - Etelä-Karjalan liitto
    - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
    - Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
    - Lupa- ja valvontavirasto
    - Etelä-Karjalan Museo
    - Väylävirasto
    - Fingrid Oyj

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, yritykset ja yhdistykset
    - Imatran seudun vammaisneuvosto
    - Imatran vanhusneuvosto
    - Imatran nuorisovaltuusto
    - Muut alueen toimijat
5. Muut alueella toimijat
    - Teleyhtiöt
    - Sähköyhtiöt

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pidetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja pyydetään lausunnot viranomaisilta.

7. KAAVATYÖN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS



Mitä **varhaisemmassa vaiheessa kaavoitukseen osallistuu** sitä helpompi mielipiteet ja ehdotukset on ottaa huomioon. Mielipiteet ja muutosehdotukset kannattaa aina **perustella** hyvin.

Osallistuminen

Osallistuminen kaavoitukseen jo varhaisessa vaiheessa helpottaa mielipiteiden ja ehdotusten huomioon ottamista. Palautteet tulee perustella hyvin.

Kaavan valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään **yleisötilaisuus**, jossa kaava-aineistoa esitellään ja siitä on mahdollista antaa palautetta. Yleisötilaisuuden tarkempi ajankohta ilmoitetaan nähtävilläolosta tiedotettaessa.

Tiedottaminen

Vireilletulosta ja nähtävilläoloista tiedotetaan alueen maanomistajille kirjeitse ja muille sanomalehti Uutisvuoksessa sekä kaupungin internetsivuilla www.imatra.fi/kuulutukset.

Kaava-aineistot ovat nähtävillä kaupungintalon Asiakaspalvelussa (Tainionkoskentie 14) ja kaavoituksen internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin internetsivuilla.

Mielipiteet ja muistutukset

Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloajan loppuun mennessä kaupungin kirjaamoon (Tainionkoskentie 14) tai kirjaamo@imatra.fi

Muutoksenhaku

Kaavan **hyväksymistä** koskevaan päätökseen voi hakea muutosta **valittamalla** Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio. Tarkemmat ohjeet valitukseen on esitetty hyväksymispäätöksen liitteenä olevassa valitusosoituksessa.

8. AIKATAULU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kevät 2026

Luonnosvaihe syksy 2026

Ehdotusvaihe syksy-talvi 2026–2027

Hyväksyminen talvi 2027

Voimaantulo kevät 2027

9. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja kaavan valmistelusta antaa:

Nea Hämäläinen, kaavoittaja

p. 020 6171 038

nea.hamalainen@imatra.fi

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti

p. 020 617 1150

sami.tynkkynen@imatra.fi

Imatran kaupunki

Tainionkoskentie 14, 55100 Imatra

Mikäli haluat asioida kaavoituksessa paikan päällä, sovi tapaamisesta etukäteen.