Elinkeino ja maankäyttö
Kaavoitus

24.10.2024
6.11.2025
9.6.2026
30.9.2026

IVONTIEN YMPÄRISTÖ

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, Kaavanro 1134

12. Kaupunginosa Imatrankoski, korttelit 137, 141, 142 ja 144, osa kortteleita 121 ja 143 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on tehty päivityksiä seuraaviin kohtiin luonnosvaiheen jälkeen

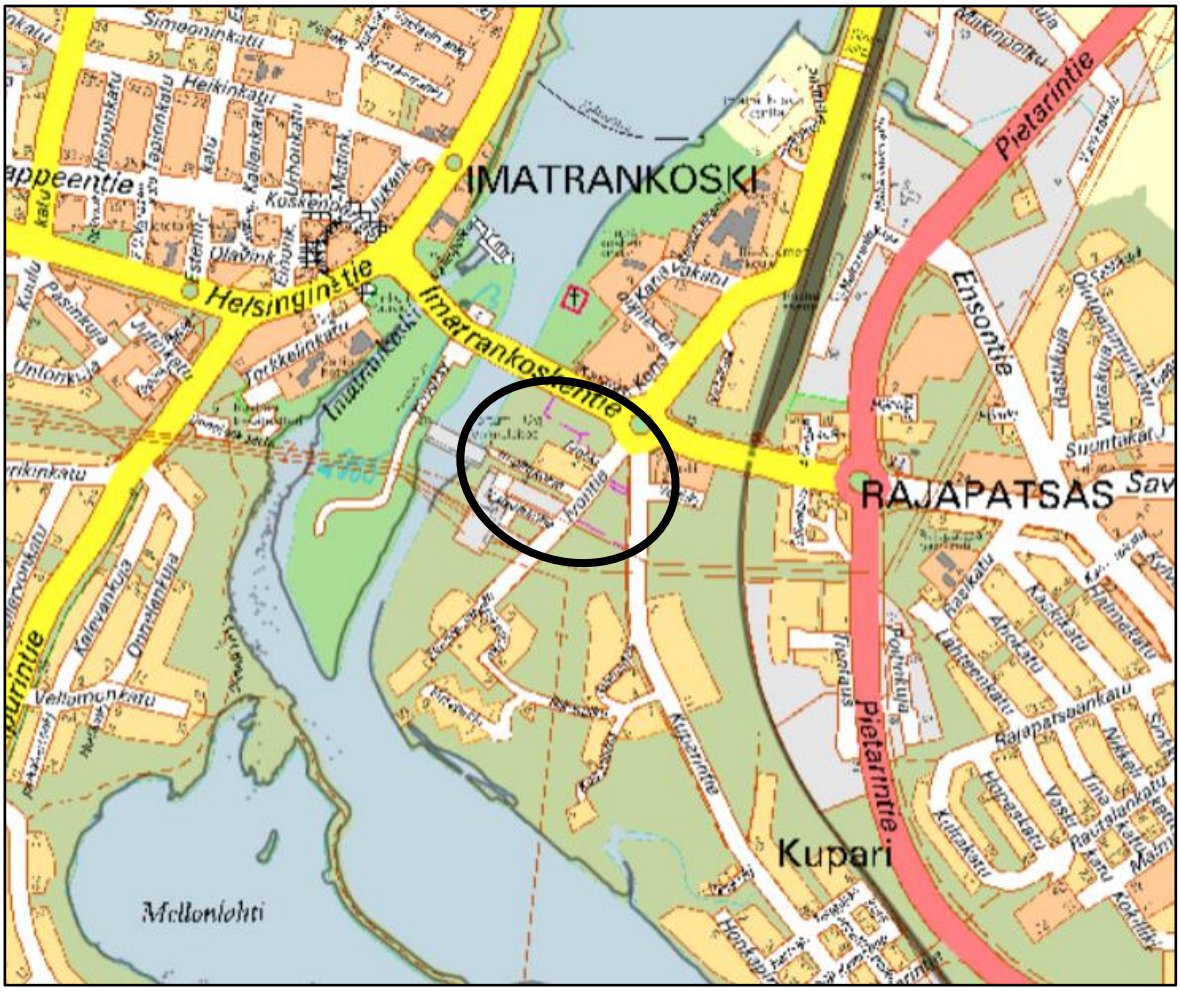
- Kaava-alue pinta-ala korjattu
- Meluvaikutuksia täydennetty uudella 2026 selvityksellä
- Osallisten viranomaislista päivitetty uuden hallintorakenteen mukaiseksi
- Kaavaprosessin aikataulu siirtynyt myöhemmäksi
- Tonttijakoon lisätty täsmennys (kortteli 143)

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

- Kaavaprosessin aikataulua on päivitetty
- Korttelin 178 aluejärjestelyjä ja tonttijakoa on tarkistettu (kaavaselostuksessa ja -kartassa)
- Huoltoaukion rakennuskokonaisuutta koskevaa vaikutusten arviointia on täydennetty (kaavaselostuksessa)
- Ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty (kaavaselostuksessa)

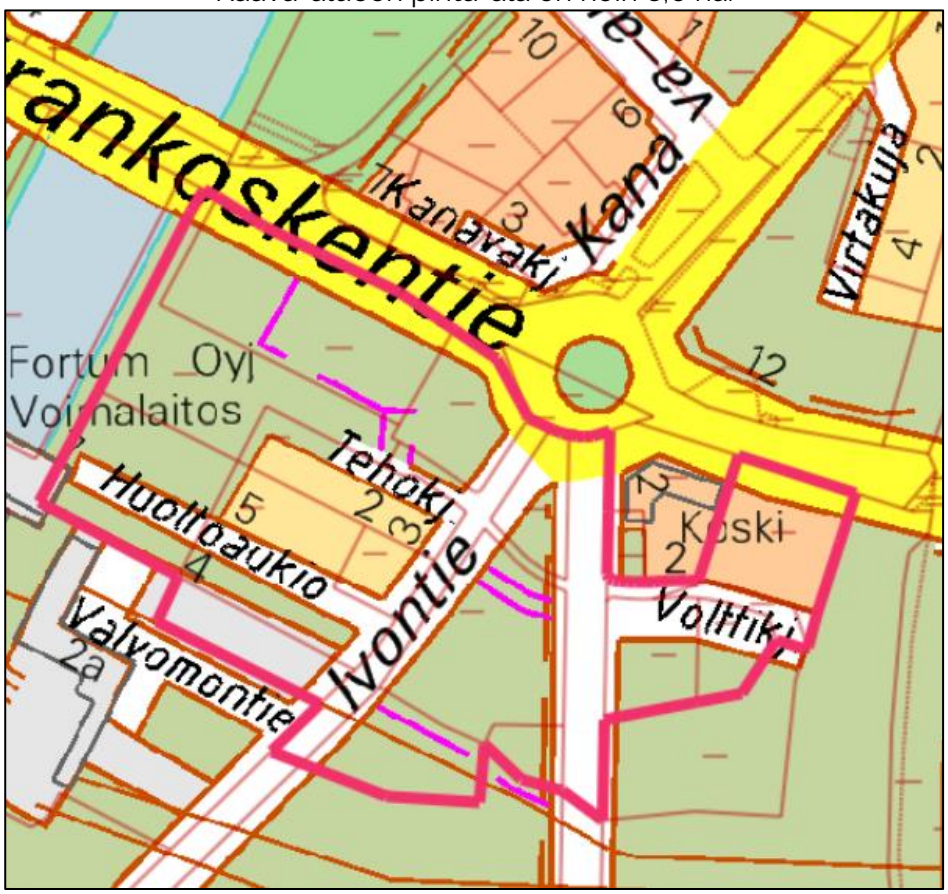
1. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Imatrankosken kaupunginosassa, n. 1 km etäisyydellä Imatrankosken ydinkeskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa Imatrankoskentiehen, idässä Volttikujaan ja junaradan länsipuoliselle alueelle, etelässä taimenpuroon ja voimalinjan pohjoispuolelle, lännessä voimalaitospadon lähivirkistysalueelle. Kaava-alue käsittää korttelit 137, 141, 142 ja 144, osa kortteleita 121 ja 143 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.



Kartta 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla (musta soikio). *Lähde: Imatran kaupunki*

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,6 ha.



Kartta 2. Ivontien ympäristön asemakaava-alue merkitty punaisella

2. TAVOITTEET

Voimassa oleva varsin tuore asemakaava nro. 1099, joka on hyväksytty 26.04.2021, ei ole onnistunut palvelemaan Imatran alueen rakentamisen tarpeita. Uudisrakentaminen ja kysyntä on Imatran alueella tämän kaavan laatimisen aikaan vähäistä ja tonttitarjonnan täytyy mahdollistaa sopivan kokoisia kohteita toteutettaviksi. Voimassa olevan kaavan ratkaisut eivät tältä osin ole olleet realistisia alueen rakentamisen toteutuksen pohjaksi. Näillä perustein on suurimman osan kaava-alueen rakentamattomista kiinteistöistä omistava Fortum Power and Heat hakenut asemakaavan muuttamista**.**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen sijoittaminen alueelle. Samalla tutkitaan alueen tontti-, katu- ja pysäköintijärjestelyitä. Alueelle osoitetaan asuin-/palvelurakentamista, liike- ja toimistorakentamista sekä energiahuollon aluetta. Asemakaavatyössä tarkastellaan alueen rakennusoikeuksia, rakennusten kerroslukuja sekä rakentamisen sijoittelua.
Kortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako, joka laitetaan nähtäville kaavan ehdotusvaiheessa, pois lukien kortteli 143, jossa on voimassa sitova tonttijako.
Kaavaehdotuksen tarkistamisen yhteydessä korttelin 178 aluejärjestelyjä on muutettu lausuntopalautteen perusteella.

Kesällä 2025 alueelle rakennettiin uusi taimenpuro avouomana uudelle linjaukselle. Kun puron sijainti oli suunniteltu ja puro toteutettu, voitiin sen perusteella määrittää lopulliset rakentamispaikat. Uusi taimenpuro parantaa taimenen elinolosuhteita sekä lisää alueen ekologista arvoa sekä viihtyisyyttä.

Tavoitteena on ollut mahdollistaa laadukas kokonaisuus, joka soveltuu maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Suunnittelussa on otettu huomioon hankkeen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja arvokkaalla maisema-alueella.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistynyt alueen maanomistajan ja alueella toimivan Fortum Power and Heat Oy:n aloitteesta. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 16.11.2023 vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

Alueen kuvaus

Alue sijaitsee Imatran eteläosassa Vuoksen varrella, Imatralta itään johtavan pääkadun, Imatrankoskentien eteläpuolella. Etäisyyttä Imatran keskustan palveluihin on n. 0,5-1,5 km, päiväkotiin n. 1 km ja Kosken koulukeskukseen n. 0,5 kilometriä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 8,6 ha.
Suunnitellun kaava-alueen läpi virtaa taimenpuro, jossa on todettu elinvoimainen purotaimenkanta (Fortumin Imatran voimalaitosalueen luontoselvitys 2011, Kuitunen Karri). Taimenkantaa kartoitettiin tuolloin kahdella koealalla toteutetussa sähkökalastuksessa. Lisääntyvät taimenkannat ovat harvinaisia. *Rakentaminen puron lähelle, tai puron veden laatua heikentävä rakentaminen voi vaarantaa taimenkannan olemassaolon. Vuoden 2014 asemakaavan muutoksen jälkeen taimenkanta on vaihdellut ulkoisista syistä johtuen, mutta säilynyt elinvoimaisena ja sopeutunut kaupunkiympäristöön. Ympäristön hulevesiä ei tule johtaa puroon ja puroa varjostava kasvillisuus tulee säilyttää tai uudistaa vaiheittain alueelle tyypillisellä kasvillisuudella. Puroalueeseen vaikuttava rakentaminen ei saa vaarantaa uhanalaista taimenkantaa eikä heikentää veden laatua edes hetkellisesti. Puron lämpötilaan ei saa vaikuttaa ja puro tulee olla jatkuvasti vesitettynä rakentamistoimenpiteidenkin aikana. Puroon vaikuttavan rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä suunnitelma sen suojaamisesta rakennustöiden ajaksi.*
Kaava-alueen läpi kulkevalle taimenpurolle toteutettiin avouoma kesällä 2025, poikkeuksena Ivontien alitus putkessa.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on osittain rakentamatonta. Huoltoaukiolla sijaitsevat suojellut rakennukset: voimalaitoksen korjauspaja (valmistunut 1938) ja toimistorakennus (valmistunut 1938). Lisäksi Huoltoaukiolla sijaitsevat kaluston huoltorakennus (valmistunut 1960), autotalli (valmistunut 1934) sekä autotallin takana sijaitseva rautavarasto (valmistunut 1951). Tehokujalla sijaitsee suojeltu ruokalarakennus, jossa on toiminut ravintola (valmistunut 1951). Ruokalarakennuksen länsipuolella sijaitsee autokatosrakennus (valmistunut 1981).
Kaava-alueen etelä- ja itäpuolella sijaitsevat alueet ovat pientalovaltaisia ja pohjoispuolella Imatrankoskentien toisella puolella sijaitsee kerrostaloalue sekä julkisia palveluita. Lännessä alue rajautuu Vuoksen ranta-alueisiin ja voimalaitosalueeseen.
Kaava-alueen itäpuolelle osoitteeseen Volttikuja 2 on valmistunut 2020 4-kerroksinen palvelutalo (alue ei kuulu tähän kaava-alueeseen). Idässä kaava-alue rajautuu rautatiealueeseen.

Kaava-alue kuuluu osittain kahteen Museoviraston valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kaava-alue Ivontien länsipuolelta kuuluu Imatrankosken kulttuuriympäristöön ja pieneltä osin kaava-alueen kaakkoisosaa kuuluu Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet -kulttuuriympäristöön.

- Kaava-alueen ulkopuolella, etelässä sijaitsevat merkittävät rakennetut alueet ovat Emil Ekegrenin kertausklassistinen kivitaloalue sekä Aarne Ervin puutaloalue keski- ja itäosissa. Molemmat asuinalueet ovat tällä hetkellä suojeltuja yleis- ja asemakaavassa

Kaava-aluetta rajaavan pääkadun, Imatrankoskentien, molemmilla reunoilla kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Vastaava väylä löytyy myös Ivontien varrelta, joka jatkuu Oikosulku-nimisen kadun risteykseen saakka. Kuparintiellä kaava-alueella on niin ikään yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle Tinnerikujaan asti. Liikenneympyrä ohjaa liikennettä näiden katujen risteyksessä.

Selvitystyö Ahola on laatinut kaava-alueelle rakennushistoriallisen selvityksen 2025. Selvitystä käsitellään laajemmin kaavaselostuksessa.

Kartta 3. RKY-alue: sininen raidoitus (Lähde: Museovirasto)

Muinaisjäännökset

Kaava-alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

Luonnonympäristö

T:mi Ympäristötutkimus Kuitunen selvitti Fortumin Imatran voimalaitosalueen luontoa maalis-heinäkuussa vuonna 2011.

Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy toteutti alueella luontoselvityksen kevät - kesä 2025, jossa kartoitettiin liito-oravat, linnusto, lepakot, kasvillisuus ja luontotyypit. Selvityksessä keskityttiin luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaisiin kohteisiin ja uhanalaisten lajien elinympäristöihin.

Imatran voimalaitosalueen noin 11,5 hehtaarin kokoinen selvitysalue sijaitsee Vuoksen itäpuolella ja rajautuu useisiin teihin sekä rakennettuihin kaupunkialueisiin. Alueella on ihmistoiminnan muokkaamaa maastoa, mutta myös luonnon monimuotoisuutta kuten lehtoja,

kalkkivaikutteista kasvillisuutta ja taimenia sisältävä puro. Luontoselvitystä käsitellään kaavaselostuksessa.

Pohjavesi

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Imatran rakennusgeologisen aluejaon mukaan kaava-alueen maaperä on hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien aluetta, jossa vallitsevien hiekkahiedan, hiesun ja hienorakenteisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- tai turvekerroksia.

Osalle kaava-aluetta on tehty voimassa olevan asemakaavan valmistelutyön yhteydessä pilaantuneiden maiden selvitykset, joiden perusteella on tehty maaperän kunnostustöitä (2018).

Kaava-alueelle on tehty 12/2024 tarkentavia lisäselvityksiä mahdollisista pilaantuneista maa-aineksista, jotka on esitetty raportissa: Maaperän haitta-ainetutkimus Ivontien ympäristössä. Kaavaselostuksessa käsitellään tätä asiaa.

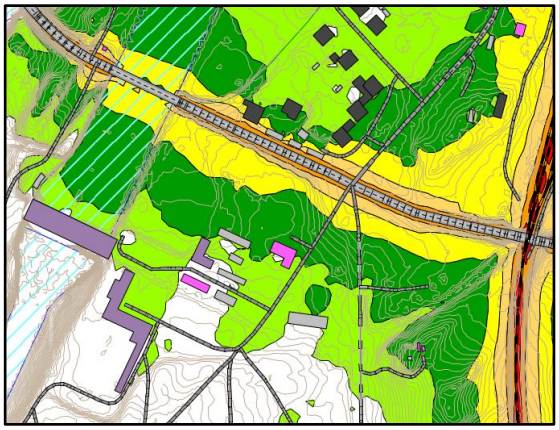
Radon

Kaava-alue sijaitsee Säteilyturvallisuuskeskuksen vuonna 1995 ja ympäristöasiainpalvelukeskuksen vuonna 1996 tekemän selvityksen mukaan korkean radontason alueella, jolla mittaustuloksista 10-49% ylittää 400 Bq/m3.

Radonriski tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa haittojen ehkäisemiseksi.

Melu

Kaava-alue sijaitsee Imatrankoskentien, Ivontien ja Kuparintien alueella, joista ajoittain aiheutuu liikennemelua.
Vuosittainen moottoripyöräkilpailu Imatranajo tuo alueelle yhden kesäviikonlopun ajan normaalia enemmän melua.
Alueen itäpuolella noin 500 metrin päässä sijaitsee rautatie. Rataosuudella ei tällä hetkellä ole rautatieliikennettä nykyisen maailmantilanteen vuoksi.
Imatran yleiskaava 2040 yhteydessä tehdyn meluselvityksen (2020, WSP) mukaan nykytilanteessa pääosalla kaava-aluetta tie- ja rautatieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso vaihtelee alueen eriosissa 55-45 dB. Yöajan keskiäänitaso vaihtelee alueen eri osissa 50-45 dB.



Kartta 4. Päiväajan keskiäänitaso LAeq, 7-22, nykytilanne 2020
(Lähde: YK 2040 Meluselvitys WSP)

Kartta 5. Yöajan keskiäänitaso LAeq, 22-7, nykytilanne 2020
(Lähde: YK 2040 Meluselvitys WSP)

Aiempien meluselvityksien yhteenveto ja ympäristömeluselvitys kaavamuutosalueelle on tehty 2025 (HMMT Partners Oy). Selvityksessä keskityttiin voimalaitokselta tulevaan meluun.
2026 on tehty lisäselvitys/pyydetty lausunto kaava-alueen keskikortteliin kohdistuvasta ympäristömelusta. Asiaa käsitellään tarkemmin kaavaselostuksessa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue kuuluu yhdyskuntateknisen huollon piiriin.

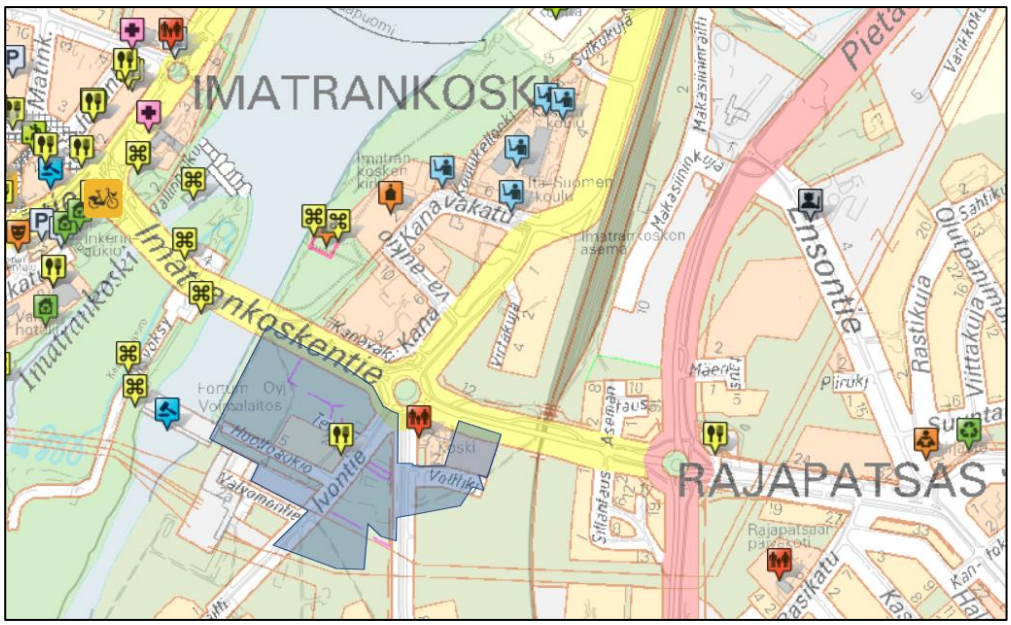
Väestö

Kaava-alueella ei ole asukkaita. Aluetta rajaavan Imatrankoskentien pohjoispuolella on lähin asuinalue. Kaava-alueen eteläpuolella noin 1 km etäisyydellä on Kuparin asuinalue. Alueen itäpuolella on hoivakoti.

Palvelut ja virkistys

Kaava-alueella sijaitsevassa ruokalarakennuksessa on toiminut lounas/ tilausravintola; muita palveluita alueella ei ole.. Imatrankosken kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 1 km etäisyydellä alueelta. Lähin päiväkoti sijaitsee Rajapatsaalla, n. 1 km ja Kosken koulukeskus (esiopetus, 1-9 lk) sijaitsee n. 0,5 km päässä.

Ivontien varteen, alueen eteläpuolelle on valmistunut 6/2024 leikki- ja monitoimipuisto. Imatrankosken urheilukenttä sijaitsee Vuoksen varrella kaava-alueen pohjoispuolella, n. 1 km päässä. Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Imatrankoskentien varrella, kaava-alueen pohjoispuolella, ennen liikenneympyrää.



Kartta 6. Imatran palvelukartta (Lähde: Imatran kaupunki)

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa pääosin Fortum Power and Heat Oy ja osan kaava-aluetta sekä katualueet Imatran kaupunki.

4. SUUNNITTELUTILANNE

Lakimuutos

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

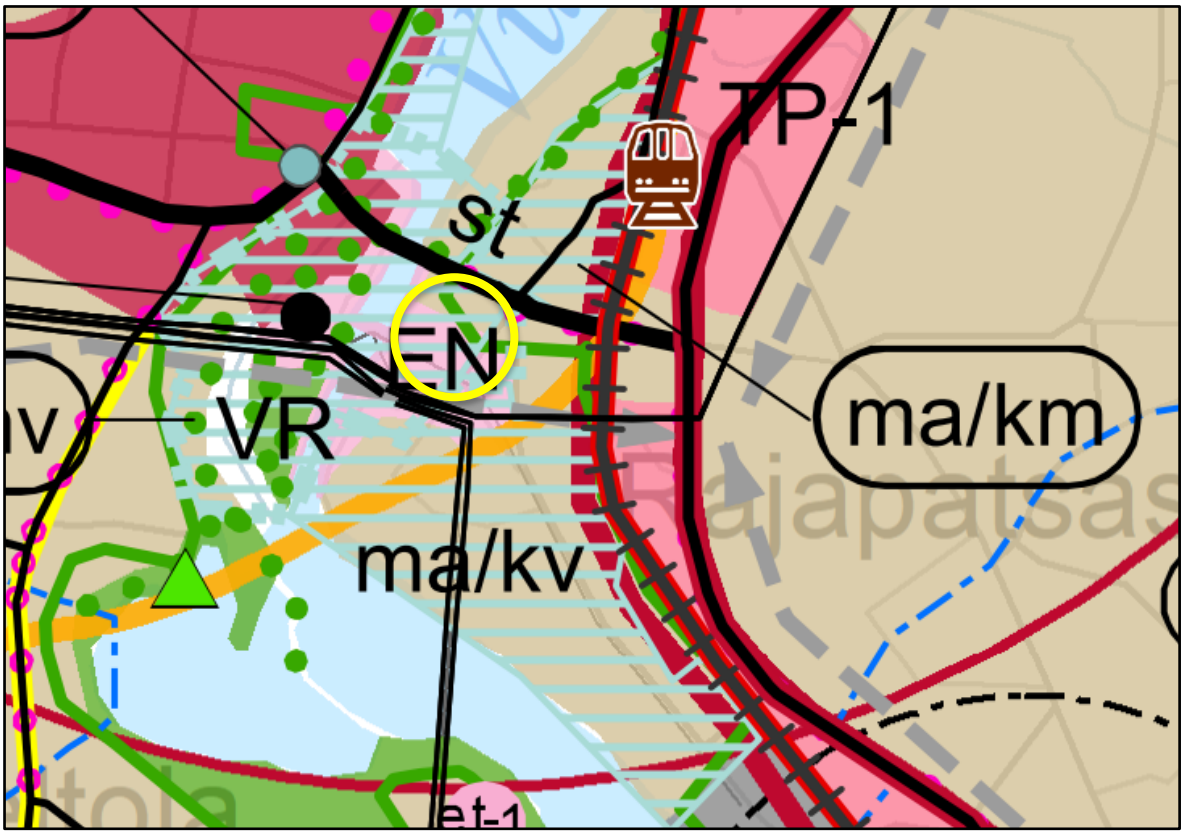
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kokonaisuuksista kaava-aluetta koskevat erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Kokonaisuuden tavoitteista kaava-aluetta koskevat erityisesti seuraavat sisällöt:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on alueidenkäyttölain (AKL, voimassa 1.1.2025 alkaen) mukainen yleispiirteinen suunnitelma, joka ohjaa maakunnan alueidenkäyttöä ja kehittämistä. Etelä-Karjalan kokonaismaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu 21.12.2011. Maakuntakaava sisältää yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön keskeiset perusratkaisut sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden maakunnallisen konkretisoinnin. Osa kokonaismaakuntakaavan merkinnöistä on sittemmin kumoutunut kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.
1. vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 24.2.2014 ja vahvistettu 19.10.2015, koskee erityisesti kaupan palveluverkkoa, matkailua, elinkeinoja ja liikennejärjestelmää. Vaihemaakuntakaavan ratkaisut korvaavat näiltä osin aiempia kokonaismaakunta-kaavan merkintöjä.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 13.12.2021 ja tullut voimaan 6.9.2023. Se koskee Lappeenrannan alueelle sijoittuvan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien turvaamista.
Etelä-Karjalan maakuntakaavan uudistamistyö on käynnistetty 29.4.2019. Uusi Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 tarkastelee maakunnan kehitystä pitkällä aikavälillä ja sovittaa yhteen eri maankäytön tarpeita koko maakunnan alueella. Maakuntakaavan valmistelu on käynnissä ja kaavan eri vaiheet etenevät maakuntaliiton päätöksenteon mukaisesti.



Kartta 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä. *(Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)*

Kaava-alue on **kasvukeskusalueen laatukäytäväalueella.**
Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.
Suunnittelumääräys: Laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.

Maakuntakaavassa kaava-alue on **taajamatoimintojen alue**.
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. *Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa 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. Arkusjärven ympäristön jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät.*

Kaava-alue on **valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde.**
Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.
Suunnittelumääräys: Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Kaava-alue kuuluu **kaupunki/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen.** 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.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Kaava-alue on **matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue.**
Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoihin, asumiseen ja maaomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.
Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriympäristön arvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Arkusjärven ympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja luonnonarvoihin.

Kaava-alue kuuluu **Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealueeseen.**
Merkinnällä osoitetaan ohjeellinen Vuoksen rantojen ja Saimaan saarten kehittämisalue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.
Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman, historiallisten ominaispiirteiden tai kaupunkikuvallisten erityispiirteiden säilyttämiseen ja edelleen kehittämiseen. Kehittämisen kohteena ovat myös sosiaaliset, virkistykselliset tai muut erityiset arvot.

Kaava-alue kuuluu **energiahuollon alueeseen.** Merkinnällä osoitetaan energiahuoltoa palvelevia laitoksia tai rakenteita. Alueella on voimassa MRL 33 §:n (1.1.25 alkaen AkL) mukainen rakentamisrajoitus. Kohdemerkinnällä osoitetun alueen tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
Suunnittelumääräys: Alue varataan energiahuollon tarpeisiin. Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet.

Kaava-alueen pohjoispuolella on **moottorikelkkareitin yhteystarve.**
Merkinnällä osoitetaan ohjeellisen moottorikelkkareittiväylän yhteystarpeet. Yhteystarvemerkinnät näyttävät yleispiirteisen reitin kulkusuunnan. Reitin toteuttamiseksi tarvitaan yksityiskohtainen suunnitelma. Maakuntakaavamerkinnät eivät estä alueen käyttöä muuhun toimintaan.
Suunnittelumääräys: Reittien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen asutus sekä maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että reitit sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä vaarantamatta. Moottorikelkkareittien yksityiskohtaisemmista suunnitelmista tulee pyytää lausunto voimajohdon omistajalta.

Yleiskaava

Imatran yleiskaava 2040 on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 28.4.2025 sekä uusintakäsittelyssä 6.10.2025 § 86. Kaava on lainvoimainen ja voimaan tullut 29.10.2025 (ei Kaukopään koulun alue). 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.

Kartta 8. Ote Yleiskaava 2040. Kaava-alueen sijainti osoitettu valkoisella soikiolla *(Lähde: Imatran kaupunki).*

A1

Kaava- alue kuuluu Intensiiviseen taajamatoimintojen alueeseen.
Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista
sekä kauppa-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Vesistöön tukeutuvien alueiden suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kaava-alue lukeutuu myös Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön / tie (RKY). Merkinnöillä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.
Näitä ovat Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet, Imatrankosken kulttuuriympäristö, Vuoksenniskan Kolmen ristin kirkko, Kaukopään tehtaan asuinalueet, Tornansaaren teollisuusalue, Neitsytniemen kartano, Niskalammen asuntoalue, Immolan kasarmialue ja Niskapietiläntie. Alueilla sijaitsevat rakennukset (luettelo alla) ovat valtakunnallisesti arvokkaita. ·

- Imatran Voiman asuinalue: asuinrakennukset talousrakennuksineen ja Villa Malmi
- Kuparin asuinalue: asuinrakennukset, Honkapirtti, tehtaan johtajan asuinrakennus sekä Kuparitehtaan rakennuskannasta säilyneet paloasema, konttori ja sosiaalirakennus
- Imatrankosken kulttuuriympäristö: Imatran Valtionhotelli, voimalaitos kytkinasemineen, säännöstelypato ja voimalan silta
- Vuoksenniskan Kolmen ristin kirkko: kirkko, kellotorni, seurakunnan työntekijöiden asuinrakennus
- Kaukopään tehtaan asuinalueet: Insinööriniemen asuinrakennukset, Lättälän asuinrakennukset talousrakennuksineen

- Tornansaaren teollisuusalue: o Lankarullatehdas, Paperitehtaan säilyneet rakennukset, Tainionkosken voimalaitos, virkailijakerho/ruokala/Metsäosaston konttorirakennus, Neitsytniemen kartano, Niskalammen asuinrakennukset ·
- Immolan kasarmialue: päävartio, esikunta, ruokala ja miehistökasarmi; huoltorakennukset, aliupseerisauna, esiupseerien asuintalo ja upseerikerho

RKY-alueiden yksityiskohtainen kuvaus esitetään kaavaselostuksessa. Alueiden käytön on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennusten purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom (1.1.25 alkaen AkL) nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennusta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

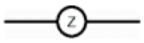
Kaava-alue kuuluu myös vesialueeseen ja rantavyöhykkeeseen, jonka toiminnallisuutta kehitetään.

Kaava-alueella kulkee myös ohjeellinen ulkoilureitti.
Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Reitit voidaan perustaa sopimuksilla tai ulkoilulain mukaisesti. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

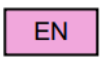
Kaava-alue kuuluu myös tiivistettävän hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhykkeeseen. Merkinnällä on osoitettu tiivistettävä, hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhyke Rajapatsaalta Imatrankosken, Mansikkalan ja Imatran keskusrautatieaseman kautta Karhumäkeen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee tukea joukkoliikennekäytävän palvelutason vahvistamista ja sen kilpailukyvyn ja houkuttelevuuden parantamista.

Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §). Maisematyölupaa ei tarvita hyönteistuhojen korjaamiseen. Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luontoarvot säilyvät. Vakiintuneiden virkistysreittien on oltava käyttökelpoisia myös hakkuiden jälkeen.

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva Imatrankoskentie on osoitettu merkinnällä Seututie / pääkatu.



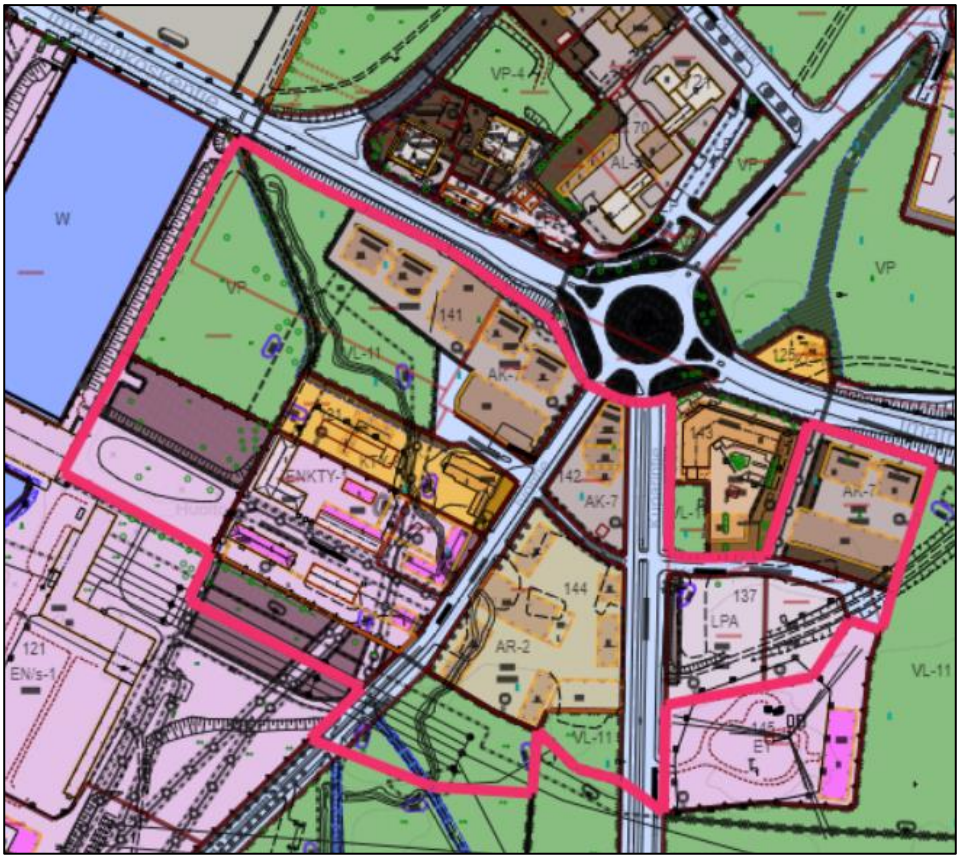
Kaava-alueen eteläpuolella on voimajohto. Merkinnällä on osoitettu suurjännitejohdot (110-400kV).



Eteläpuoli kaava-aluetta on osoitettu energiahuollon alueeksi (EN).

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaava 1099, hyv. 26.04.2021 sekä osin 1087 (hyv. 10.12.2018)
Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-7).
Länsialueella on puistoalueetta (VP) ja keskiosassa lähivirkistysalue (VL-11).
Alueen eteläosa on osoitettu energiahuollon alueeksi, joka on energiahuollon, liike- ja julkisten palveluiden korttelialue (ENKTY-1, EN) sekä osa eteläosasta on osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (AR-2). Itäinen osa on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).



Kartta 9. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella ääriviivalla.
(Lähde: Imatran kaupunki)

Rakennusjärjestys

Imatran kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.6.2016, ja se on tullut voimaan 1.8.2016. Rakennusjärjestystä ollaan päivittämässä ja se valmistunee vuoden 2026 loppuun mennessä.

Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakartta täyttää MRL 54 §:n (1.1.25 alkaen AkL) mukaiset vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

Laaditut selvitykset

Kaava-alueelle on laadittu vuonna 2025 rakennushistoriaselvitys, luontoselvitys sekä meluselvitys ja meluselvityslausunto 2026, jotka tukevat alueen suunnittelua ja päätöksentekoa. Lisäksi joulukuussa 2024 toteutettiin maaperän haitta-ainetutkimus Ivontien ympäristössä, jonka tulokset on huomioitu kaavaselostuksessa. Nämä selvitykset muodostavat keskeisen osan alueen ympäristövaikutusten arviointia ja kaavoituksen tausta-aineistoa.

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain 9 § sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla (1.1.2025 alkaen AkL). 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.

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

- rakennettuun ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön
- elinkeinotoimintaan ja liikenteeseen
- ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
- taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset sekä lapsivaikutusten arviointi

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 (MRL 62 §, 1.1.2025 alkaen AkL).

Osallisia ovat:

Viranomaiset

- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto, Kalatalous: Itä-Suomen elinvoimakeskus
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Lapin elinvoimakeskus (patoturvallisuus)
- Etelä-Karjalan museo

Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt

- Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi, Imatran Lämpö)
- Imatran seudun ympäristötoimi
- Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
- Imatran seudun kehitysyhtiö Oy
- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy

Maanomistajat

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Imatran seudun vammaisneuvosto
- Imatran vanhusneuvosto
- Imatran nuorisovaltuusto
- Imatran seudun luonnonsuojeluyhdistys

- Muut alueen toimijat
- Teleyhtiöt, sähköyhtiöt

7. KAAVATYÖN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

Osallistuminen

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan Imatran kaupungintalolla 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 kaava-alueen 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

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 16.11.2023 vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

Vireilletulo ja aloitusvaihe / Syksy 2024

Aloitusvaiheessa kerätään tarpeelliset lähtötiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Kaavoitus laatii asemakaavamuutoksen **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** ja asettaa sen nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.10.- 24.11.2024**.**

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 / Syksy 2025

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.

Mahdolliset mielipiteet luonnoksesta tulee jättää nähtävilläoloaikana Imatran kaupungin kirjaamoon.

Ehdotusvaihe / Kesä 2026

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja täydennettyjen suunnitelmien ja selvitysten pohjalta laaditaan **kaavaehdotus**. Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.
Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Imatran kaupungin internetsivuilla 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.
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.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.6.- 21.8.2026 välisen ajan.
Lausuntoja saatiin yhteensä 13 kpl, muistutuksia ei saatu. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet on kirjattu Vuorovaikutusraporttiin, joka on kaava-aineiston liitteenä.
Lupa- ja valvontaviraston sekä Etelä-Karjalan museon lausuntojen johdosta asemakaavaan tehdään muutoksia, minkä vuoksi kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Hyväksyminen / Syksy 2026 – alkuvuosi 2027

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 / Alkuvuosi 2027

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 osallisille kirjeitse ja muille sanomalehti Uutisvuoksessa sekä kaupungin internetsivuilla www.imatra.fi/kuulutukset.

8. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja kaavan valmistelusta antaa:
Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti, puh. 020 617 1150, sami.tynkkynen@imatra.fi