

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§)

18.12.2020

**Kaupunginosa 12, Imatrankoski**  
 Kortteli 21, tontit 8 ja 18 sekä katualue

päiv. 6.10.2021, päiv. 25.1.2022

### Asemakaavamuutos 1112 Napinkulma



Kartta 1. Suunnittelualan sijainti opaskartalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

### Suunnittelukohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankoskella Imatrankoskientien, Helsingintien sekä kävelykatuna toimivan Koskenpartaan risteyksessä. Asemakaavan muutos koskee korttelin 21 tontteja 8 ja 18 sekä katualuetta. Tontilla 8 sijaitsee ns. Osuuspankin liiketalo.

Suunnittelualueelle on aiemmin laadittu asemakaavamuutos, jonka Imatran kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.9.2019 § 67. Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen 23.6.2020. Kaavaprosessi aloitetaan uudelleen kuuluttamalla asemakaavamuutos uudestaan vireille ja asettamalla tämä muutosta koskeva uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

### Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen Imatrankosken keskeisellä paikalla olevalle liiketalotontille sekä tarkistaa tontin tuleva käyttötarkoitusmerkintä ja rakentamistehokkuus.

Tontilla sijaitseva kaksikerroksinen liikerakennus on osin tyhjiään, eivätkä sen liiketilat enää houkuttele yrityksiä. Liikerakennus on tarkoitus purkaa. Maanomistajan tavoitteena on rakentaa tontille uudisrakennus, lisätä tontin nykyistä rakennusoikeutta sekä mahdollistaa tontin monipuolisempi käyttö.

Imatran kaupungin strategisena tavoitteena on lisätä Imatran keskusta-alueen paikallista ja matkailullista vetovoimaa myös kaavoittamalla. Tavoitteena on tarjota kaavalliset valmiudet yhä laadukkaammille ja runsaammille palveluille, jotka on suunnattu niin Imatran asukkaille kuin matkailijoillekin. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös parantaa yrittäjien ja kiinteistönomistajien toimintaedellytyksiä Imatran keskusta-alueella. Tavoitteena on myös laadukkaasti asumisen

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT

### Kaavoitus

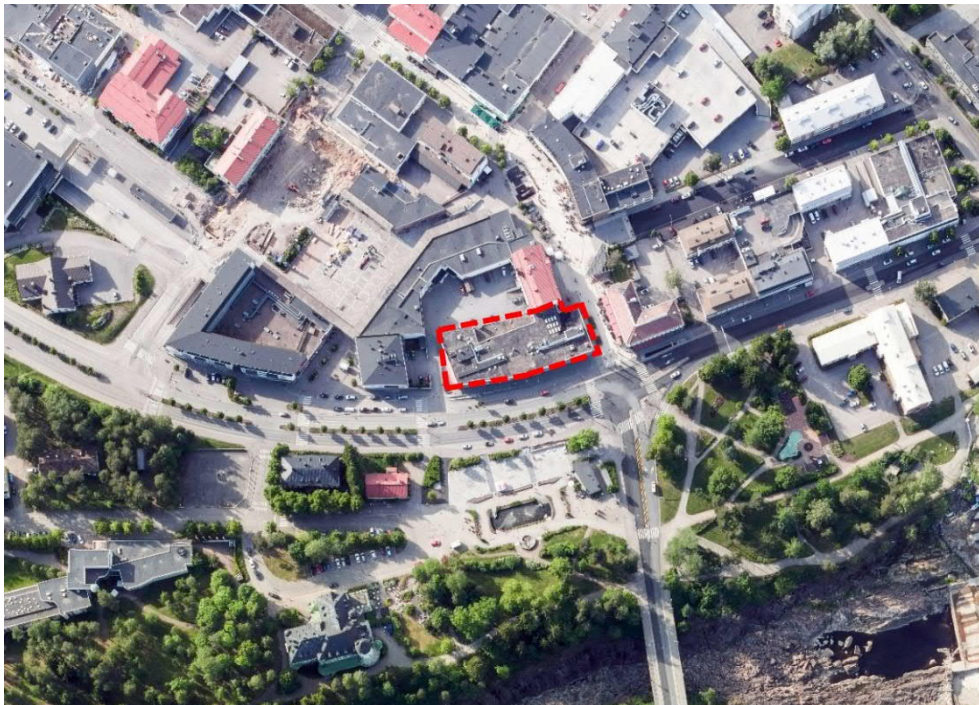
lisääminen ydinkeskustan alueella, kaupunkiympäristön laadun parantaminen sekä saavutettavuuden, pysäköinnin ja käyntiyhteyksien kehittäminen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti ympäristöön sopiva laadukas ratkaisu, joka lisää Imatrankosken keskustan vetovoimaisuutta, houkuttelevuutta ja viihtyvyyttä sekä vahvistaa Imatran elinvoimaisuutta Imatran kaupunkistrategian mukaisesti.

### Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueella olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1972 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus. Rakennus sijoittuu kävelykatu koskenpartaan alkupäähän Helsingintien risteykseen. Kävelykatu on Imatran erikoiskaupan merkittävä keskittymä, johon suunnittelualue tiiviisti liittyy.

Helsingintien vastakkaisella puolella sijaitsee Imatran Valtionhotelliin liittyvä puisto sekä Imatrankoski. Imatrankoski on valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys ja rakennettu kulttuuriympäristö. Alue on Kruununpuistoineen lisäksi yksi kansallismaisemistamme. Historiallisia maamerkkejä ovat koskiuoma voimalaitoksineen vuodelta 1923-38 sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas Valtionhotelli vuodelta 1903.



**Kuva 1.** Suunnittelualue ilmakuvalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

### Aloite

Asemakaavan muutos on Kiinteistö Oy Napinkulman aloitteesta (päiväty 2.11.2017). Asemakaavan muutos sisältyy vuosien 2018-2019 asemakaavahankkeisiin (kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2018-2019, KAKELA 20.2.2018, §9 / hanke 1. Helsingintien ja Koskenpartaan kulma).

Kiinteistö Oy Napinkulman kanssa tullaan laatimaan **maankäyttösopimus**, joka tulee olla allekirjoitettuna ennen kaavamuutoksen hyväksymistä kaupunginvaltuustossa.

### Kaavamuutosalueen yleiskuvaus

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen liikerakennus on valmistunut vuonna 1972. Se edustaa aikansa vaatimattomampaa liikerakentamista. Liikerakennuksen lähialueet ovat tiiviisti rakennettua

## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT

### Kaavoitus

kaupunkiympäristöä. Imatrankosken keskusta-alueella on monipuolista merkitystä: alue on keskeinen kaupunkimainen kaupan ja palvelujen ydin, jota luonnehtivat merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Napinkulma sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla aivan kaupunkimaisesti rakennetun alueen reunalla, Koskenpartas-kävelykadun ja Helsingintien/Tainionkoskentien risteyksessä.

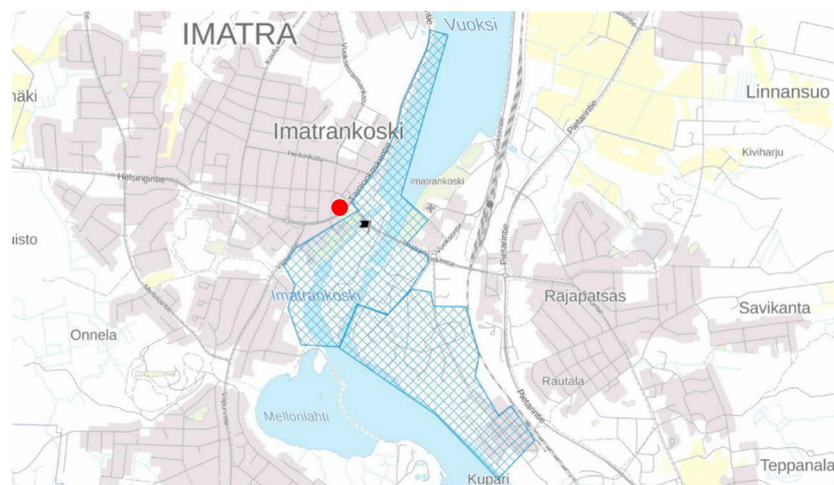
Suunnittelualue sijoittuu kerrokselliseen kaupunkirakenteeseen, joka koostuu eri-ikäisistä ja ilmeeltään vaihtelevista rakennuksista. Lähialueen rakennukset Helsingintien, Tainionkoskentien sekä Koskenpartaan varrella ovat pääosin 1950-1960 lukujen arkkitehtuuria, osa on rakennettu 1920-, 1930-, 1980- ja 2000-luvuilla. Julkisivut ovat pääosin vaaleasävyisiä, osin punatiilisiä. Tyypillinen yhtenäinen piirre julkisivuissa ovat vaakasuuntaiset ikkunanauhat. Kattomuoto vaihtelee tasakatoista, harja- ja aumakattoon ja värisävyiltään katot ovat pääosin tummanharmaata tai tiilenpunaista. Valtaosa lähiympäristön rakennuksista on nelikerroksisia tai sitä matalampia. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevaan kortteliin on toteutettu rakennus, joka on osin seitsenkerroksinen. Valtionhotelli hahmottuu muusta kaupunkirakenteesta erillisenä, arvokkaan linnamaisena rakennuksena Helsingintien vastakkaisella puolella olevassa puistossa.



**Kuva 2.** Koskenpartaan kävelykadun alkupää pyloneineen, vasemmalla Napinkulman liikerakennus. (Lähde: Imatran kaupunki)

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY (valtioneuvoston päätös RKY 2009, 22.12.2009).



**Kartta 2.** Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Kaavamuutosalue punaisella ympyrällä. (Lähde: Museovirasto)

Imatrankoski on myös yksi Suomen 27:sta kansallismaisemasta ja merkittävä matkailunähtävyys. Merkittäviä rakennuksia Imatrankoskella ovat mm. vuonna 1903 valmistunut kulttuurihistoriallisesti arvokas Imatran Valtionhotelli ja 1920-30-luvulla rakennettu Imatran voimalaitos.

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**

Kaavoitus

**Muinaisjäännökset**

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä muinaisjäännöksiä.

**Luonnonympäristö**

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

**Pohjavesialueet**

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

**Maaperä**

Kaavamuutosalue sijoittuu hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien alueelle, jossa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakenteisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- ja turvekerroksia.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita.

**Radon**

Suunnittelualue kuuluu korkean tai kohonneen radontason alueelle, jolla mittaustuloksista 10-49 % ylittää 400 Bg/m<sup>3</sup>. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

**Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

**Maanomistus**

Kaavamuutosalueen eli korttelin 21 tontin 8 omistaa yksityinen (kiinteistö 153-12-21-8).

**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. Tavoitteista korostuu Napinkulman asemakaavamuutostyössä mm.:

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

**Maakuntakaava**

Etelä-Karjalan maakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 21.12.2011. Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on valmistelussa, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.6. – 2.7.2021.

Ympäristöministeriö vahvisti 19.10.2015 Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan, jonka tavoitteena oli kaupan sijoittumisen ohjaaminen, keskustojen kehittäminen, Etelä-Karjalan elinkeinoelämän ja kilpailukyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen palvelemaan koko maakuntaa sekä kasvavaa matkailijavirtaa. Kaavamuutosalueelle ei ole esitetty aluevarauksia tai merkintöjä 1. vaihemaakuntakaavassa.

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 13.12.2021 (§ 39) Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.



## KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT Kaavoitus

Kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealue.



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.

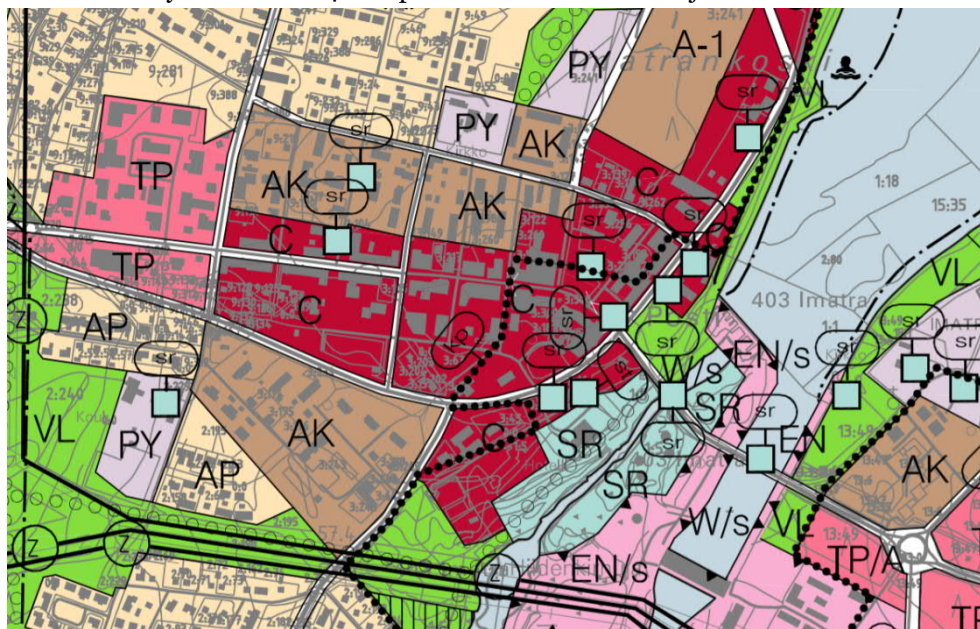
Suunnittelumääräys:

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

## Yleiskaava

Imatran yleiskaava "Kestävä Imatra 2020" on hyväksytty kaupungin valtuustossa 19.4.2004. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavaan keskustatoimintojen alueeksi (C).

Imatran uusi yleiskaava 2040 on parhaillaan laadittavana ja se on valmisteluvaiheessa.



**Kartta 4.** Ote Imatran yleiskaavasta "Kestävä Imatra 2020". (Lähde: Imatran kaupunki)

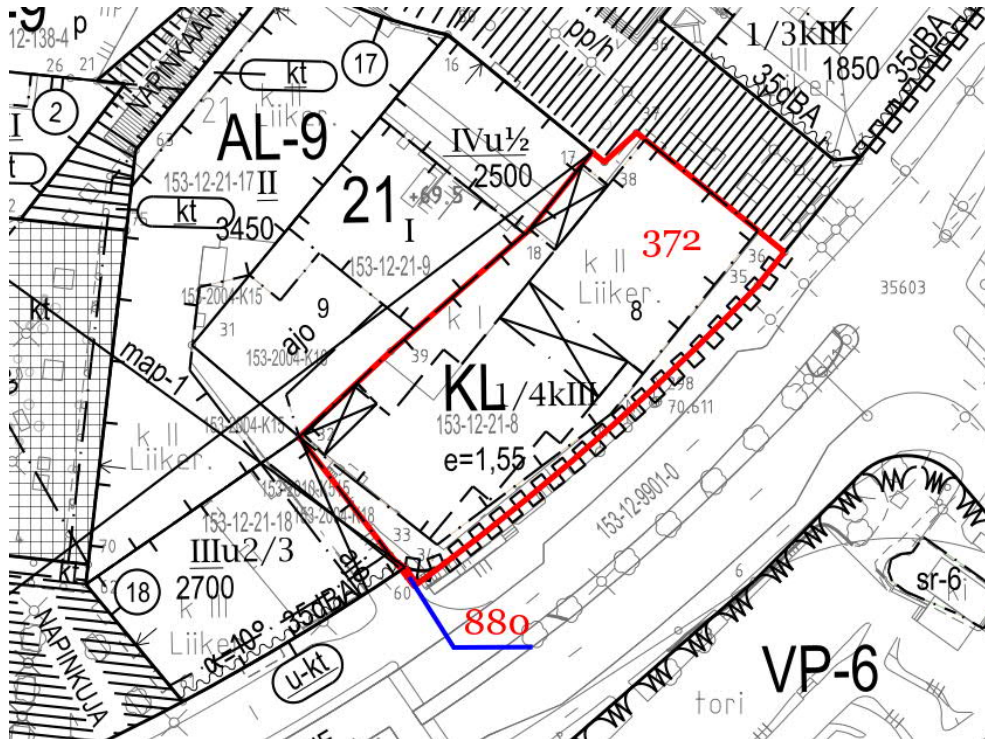


**Kuva 3.** Imatrankosken kaupunkiympäristöä. Napinkulman liikerakennus keltaisella ympyrällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
 Kaavoitus

**Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 8.7.1971 hyväksytty asemakaava 372 ja pienellä osalla 20.5.2002 hyväksytty asemakaava 880. Suunnittelualue on osoitettu asemakaavassa



liikerakennusten korttelialueeksi KL, jolla rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvuna  $e=1,55$ . Suurin sallittu kerrosluku on  $\frac{1}{4}$  k III. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 3350 k-m<sup>2</sup>. Ulkoisten rakennusrajojen (pistekatkoviiva pikkuviivoin) sisällä rakennukselle on annettu ohjeelliset rakennusalan rajat (katkoviiva), keskelle on osoitettu rakennuksen läpi kulkeva kulkuaukko (rasti ja pistekatkoviiva).

**Kartta 5.** Ote ajantasa-aseamakaavasta. (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 MRL 54 §:n mukaiset vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

**Selvitykset**

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä. Kaavamuutosalueelta ja ympäristöstä on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Napinkulman asemakaavan muutos, Imatra, rakennettavuusselvitys; Destia Oy 25.10.2018
- Napinkulman AK-muutos, kaupunkikuvaselvitys; Tengbom Oy, 28.6.2018
- Napinkulman asemakaavan muutos, Imatra, meluselvitys; Destia Oy 27.9.2018
- Imatrankoski, kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma v. 2020; Ramboll Finland Oy
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009; Museovirasto
- Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, Osa 2 (2008); Etelä-Karjalan liitto
- Imatran valtionhotellin ympäristö, kaupunginosa 12 Imatrankoski, historiallisten kehitysvaiheiden selvitys; Imatran kaupunki, tekninen toimi, kaavoitus ja yleissuunnittelu, 9.9.2003.
- Liikenne-ennuste raportti 02/2015, Ramboll Finland Oy
- Imatrankosken pysäköintiselvitys, Ramboll Finland Oy, 12.12.2018

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
Kaavoitus**Vaikutusten arviointi**

Koko kaavamuuostyön ajan arvioidaan kaavamuuoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vaikutuksia arvioidaan myös liikenteeseen sekä Imatran kaupungin matkailuun ja elinvoimaan.

Vaikutusten arvioinnit liitetään kaavaprosessiin, erillisiä vaikutusten arviointeja ei laadita.

**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 §).

Osallisia ovat:

1. Viranomaiset
  - Etelä-Karjalan liitto
  - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
  - Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
  - Etelä-Karjalan museo
2. Imatran kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt
  - Kaupunkikehitys- ja tekniset palvelut (rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaavoitus, maaomaisuuden hallinta, Imatran vesi)
  - Imatran seudun ympäristötoimi
  - Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
  - Imatran seudun kehitysytio Oy
  - Mitra Imatran Rakennuttaja Oy
  - Imatran Lämpö
3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit, mm. Kiinteistö Oy Koskenkulma
4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
  - Imatran seudun vammaisneuvosto
  - Imatran vanhusneuvosto
  - Imatran nuorisovaltuusto
  - Imatran kotiseutuyhdistys ry
  - Imatran kaupunkikeskustat ry
  - Muut alueen toimijat
5. Muut
  - Puhelinyhtiöt
  - Sähköyhtiöt

**Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen****Kaavoituksesta tiedottaminen**

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.

**Valmisteluvaihe**

Asemakaavamuuotos on kuulutettu vireille 17.12.2020 (sanomalehti Uutisvuoksi ja kaupungin internet-sivut). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan yleisesti nähtäville 18.12.2020 koko valmistelun ajaksi ja sitä voidaan täsmentää ja täydentää kaavaprosessin aikana.



**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**  
Kaavoitus

**Asemakaavan muutosluonnoksen** nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Osalliset saavat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Palautteet kaavaluonnoksesta pyydetään lähettämään nähtävillä oloajan loppuun mennessä kirjallisesti Imatran kaupungin kirjaamoon (Virastokatu 2, 55100 Imatra) tai sähköpostitse osoitteeseen [kirjaamo@imatra.fi](mailto:kirjaamo@imatra.fi). Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen mielipiteisiin ja lausuntoihin kaavaselostuksen liitteeksi tulevassa vuorovaikutusraportissa.

**Ehdotusvaihe**

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja siitä kaupungin tekemien päätösten perusteella laaditaan **kaavaehdotus**. Kaavaehdotus asetetaan kaupunkikehityslautakunnan hyväksymisen jälkeen nähtävillä vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisena ja jätettävä yhteystietoineen Imatran kaupunginhallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra tai [kirjaamo@imatra.fi](mailto:kirjaamo@imatra.fi). Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin ja lausuntoihin kaavaselostuksen liitteeksi tulevassa vuorovaikutusraportissa..

**Hyväksyminen**

Kaavaehdotuksesta 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.

Kaavamuuoksen **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 asemakaavan muutos lainvoiman 30 päivän valitusajan kuluttua.

**Viranomaisyhteistyö**

Kaavamuuoksesta pidetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja kaavamuuoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

**Kaavoituksen alustava aikataulu**

**OAS, joulukuu 2020**

**LUONNOSVAIHE, loka-marraskuu 2021**

**EHDOTUSVAIHE, tammi-helmikuu 2021**

**HYVÄKSYMISVAIHE, maalis-huhtikuu 2021**

**KAUPUNKIKEHITYS JA TEKNISET PALVELUT**

Kaavoitus

**Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa. Mahdolliset mielipiteet tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toivotaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Mielipiteet pyydetään lähettämään kaupungin kirjaamoon kirjallisesti osoitteella Imatran kaupunki, Kirjaamo, Virastokatu 2, 55100 Imatra tai sähköpostitse osoitteeseen [kirjaamo@imatra.fi](mailto:kirjaamo@imatra.fi).

**Yhteystiedot**

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Imatran kaupunki  
Virastokatu 2, 55100 Imatra

Kaija Maunula  
kaavoitusarkkitehti  
puh. 020 617 4460  
[kaija.maunula@imatra.fi](mailto:kaija.maunula@imatra.fi)

Timo Könönen  
kaavoitusinsinööri  
puh. 020 617 4425  
[timo.kononen@imatra.fi](mailto:timo.kononen@imatra.fi)