



## Imatran kaupunki

# ASEMAKAAVAN MUUTOS 1122, IMATRANKOSKEN ASEMA

Asemakaavan muutos koskee kortteleita Imatrankosken 125 ja 126 sekä puisto-, rautatie-, suoja- viher- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Imatrankosken kortteli 126 sekä puisto-, suojaviher-, katu- ja rautatiealuetta.

## Asemakaavan selostus

18.1.2022

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009	Imatran kaupunki: Kaija Maunula kaavoitusarkkitehti Virastokatu 2, 55100 Imatra Puh: 020 617 4460
Vireille tulo	kaavoituskatsaus 2021 (KH 8.3.2021 § 76)	
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> nähtävillä 13.8.2021 - <u>Asemakaavaluonnos</u> nähtävillä 24.1.2022-24.1.2022 <u>Asemakaavaehdotus</u> kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2022 § xx nähtävillä x.x.-x.x.2022 <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kaupunginhallitus xx.xx.2022 § xx kaupunginvaltuusto xx.xx.2022 § xx kuulutus lainvoimaisuudesta xx.x.2022	



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Imatrankosken ja Rajapatsaan kaupunginosissa Imatrankosken tien pohjoispuolella ja Vuoksentein itäpuolella. Suunnittelualueen rajaa idässä teollisuusalue sekä Rajapatsaan pohjoisimmat asuinalueet. Etelässä suunnittelualue rajautuu Imatrankosken tiehen. Alueen rajaus voi tarkentua Imatra-Imatrankoski-valtakunnan raja -ratatöiden ratasuunnitelman tai muun tarpeen mukaisesti. Alueen pinta-ala on noin 8 ha.



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

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos 1122, Imatrankosken asema
Päätarkoitus:	Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman tarpeita. Asemakaavalla mahdollistetaan mm. Imatrankosken rautatieaseman sekä liityntäpysäköintialueen rakentaminen.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 8 ha
Kerrosala:	1 913 k-m <sup>2</sup>
Kaavaseloitus koskee:	18.1.2021 päivättyä asemakaavakarttaa



18.1.2022

*Kannen kuva: Kannen kuva: Ilmakuva. Lähde MML avoin aineisto 10/2021*

## 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä .....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	6
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne .....	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1 Osalliset .....	16
4.3.2 Vireilletulo .....	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	17
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>17</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	17
5.1.1 Mitoitus .....	18
5.2 ALUEVARAUKSET .....	18
5.3 Kaavan vaikutukset .....	19
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	19
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
5.3.3 Taloudelliset vaikutukset.....	20
5.3.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset .....	20
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.5 Nimistö .....	22
5.6 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin .....	22
5.7 Kaavan suhde Maakuntakaavaan .....	22
5.8 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	23



<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>23</b>
6.1 <i>Toteuttaminen ja ajoitus .....</i>	23
6.2 <i>Toteutuksen seuranta .....</i>	23
<b>7. LÄHDELUETTELO .....</b>	<b>24</b>
7.1 <i>Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut.....</i>	24
7.2 <i>Kartta- ja paikkatietolähteet .....</i>	24

## 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Poistuva kaava
3. Asemakaavan seurantalomake (Liitetään ehdotusvaiheessa)
4. Vuorovaikutusraportti (Liitetään ehdotusvaiheessa)



18.1.2022

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2021 yhteydessä.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osalliset saavat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävillä oloajan päättymistä.

Luonnoksen palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Ehdotus on nähtävillä 30 päivää kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan sanomalehti Uutisvuoksessa ja kaupungin internetsivuilla. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Imatran kaupunginvaltuusto.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman tarpeita. Asemakaavalla mahdollistetaan mm. Imatrankosken rautatieaseman sekä liityntäpysäköinti-alueen rakentaminen. Lisäksi kaavassa tarkastellaan asemanseudun liikenteen järjestäminen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8 ha. Tontteja alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla kolme. Kokonaisrakennusoikeus on noin 1850 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala pysyy samana ja kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 250 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle on osoitettu palvelurakennusten korttelialueita, joilla ympäristö säilytetään (P/s) niille alueille, jotka ovat poistuvan asemakaavan mukaisesti yleisten rakennusten korttelialueita, joilla ympäristö säilytetään (Y/s). Kortteleihin on osoitettu suojeltavat rakennukset merkinnällä (sr) sekä istutettava alueen osa. Radan länsipuolelle on osoitettu henkilöliikenteen terminaali-alue, jolle saa sijoittaa henkilöliikenneterminaalin tilojen lisäksi toimisto-, varasto- ja ravintolatilaa sekä myymälätilaa (LHA). Pysäköimiseen varattu alue on rajattu kaavaan.

Radan itäpuolelle on osoitettu suojaviheralue (EV) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueen eteläosa on osoitettu puistona (VP).

Rautatiealue (LR) on rajattu ratasuunnitelmien sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Katualueen rajoja on muutettu liikennejärjestelyiden parantamisen vuoksi sekä liityntäpysäköinnin järjestämisen tarpeiden mukaisiksi.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.



Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankosken ja Rajapatsaan kaupunginosissa Imatrankoskentien pohjoispuolella Vuoksentien ja Venäjän rajalle kulkevan rautatien varrella.

Suunnittelualueella Virtakujalla sijaitsee kaksi vuonna 1889 valmistunutta, alun perin asuiskäyttöön tarkoitettua rakennusta sekä yksi samana vuonna valmistunut talousrakennus. Rakennukset ovat kaupungin omistuksessa ja suojeltuja. Eteläinen rakennus, aseman työntekijöiden entinen asuinrakennus, toimii nykyään nuorisotilana ja pohjoisempi rakennus, entinen asemapäällikön talo, on nykyään tyhjillään, mutta toimi aikoinaan myös päiväkotina. Alueen itäosa on rautatiealuetta. Muu osa alueesta on metsäistä puistoaluetta.

Radan länsipuolinen osa alueesta on Imatrankosken vanhan keskustan maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maaperä ja topografia

Imatran geologinen aluejaon mukaan maaperä on kaava-alueella hienorakeisten kitka- ja silttimaalajien aluetta, jossa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakeisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin savi-, lieju- tai turvekerroksia.

###### Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

###### Luonnonolot

Suunnittelualueella on luonnontilaista metsää Imatrankoskentien, Vuoksentien, korttelin 126 ja rautatien rajaamalla alueella. Alueelta ei tunneta mainittavia luontoarvoja.

Alueen asemakaavoitusta varten on tehty liito-oravaselvitys (AFRY Finland Oy, 7.9.2021) jonka mukaan alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravista. Huomattava osa alueesta on harvaa, puistomaista männikköä, joka ei sovellu liito-oravan elinympäristöksi.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

###### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei sijaitse asumista.

Imatran väkiluku oli vuoden 2020 lopussa 26 075 asukasta.



18.1.2022

### **Palvelut ja virkistys**

Imatrankosken keskustan palvelut ja kävelykatu sijaitsevat alle kilometrin päässä suunnittelualueelta. Kävelykadun ympäristö kuuluu Imatran erikoisakaupan keskittymään. Kävelykadun varrella sijaitsee myös ravintoloita, hotelleja, päivittäistavarakauppoja, liike- ja yritystoimintaa. Imatrankoskella sijaitsee myös liikunta- ja kulttuuripalveluita, kirkollisia ja sosiaalisia palveluita, museo sekä muita nähtävyyksiä, kuten Imatrankoski.

Imatrankoskella sijaitsee kaksi päiväkotia: Imatrankosken ja Mikonpuiston päiväkodit. Kosken koulukeskus (luokat 1-9) sijaitsee suunnittelualan pohjoispuolella Vuoksen itärannalla.

### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Imatralla teollisuus on suurin työllistäjä. Lisäksi terveys- ja sosiaalipalvelut sekä tukku- ja vähittäiskauppa ovat merkittäviä työllistäjiä.

### **Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva**

Suunnittelualueella Virtakujalla sijaitsee kaksi vuonna 1889 valmistunutta, alun perin asuiskäyttöön tarkoitettua rakennusta sekä yksi samana vuonna valmistunut talousrakennus. Rakennukset ovat kaupungin omistuksessa ja suojeltuja. Eteläinen rakennus, aseman työntekijöiden entinen asuinrakennus, toimii nykyään nuorisotilana ja pohjoisempi rakennus, entinen asemapäällikön talo, on nykyään tyhjillään, mutta toimi aikoinaan myös päiväkotina. Alueen itäosa on rautatiealuetta.

### **Liikenne**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Imatrankoskella, Imatrankoskentie ja Vuoksentien risteyksessä.

Asemakaavan muutosalue kattaa Imatra-Imatrankoski-valtakunnan raja -rata-aluetta Imatrankosken ja Rajapatsaan kaupunginosissa. Rataosuus Imatra-Imatrankoski-valtakunnan raja on noin 10 km pitkä yksiraiteinen sähköistämätön tavaraliikenteen rata, jonka maksiminopeus on 50 km/h ja liikennöinti sallitaan 22,5 tonnin akselipainolla. Rataosuiden kuljetukset ovat pääosin raakapuuta Venäjältä Kaakkois-Suomen tuotantolaitoksille Imatralle, Joutsenoon ja Lauritsalaan. Venäjältä saapuvat tavarajunat ajavat Imatrankoskelle, josta vaunut siirretään edelleen vaihtotyönä Imatra Tavarantalon ratapihalle. Liikenteen määrä on 4 + 4 tavarajunaa päivässä. Rataosuudella ei ole henkilöliikennettä tällä hetkellä, mutta käynnissä olevan Etelä-Karjalan taajamajuna -hankkeen myötä VR harkitsee kaukojunien tuomista Imatrankoskelle asti.

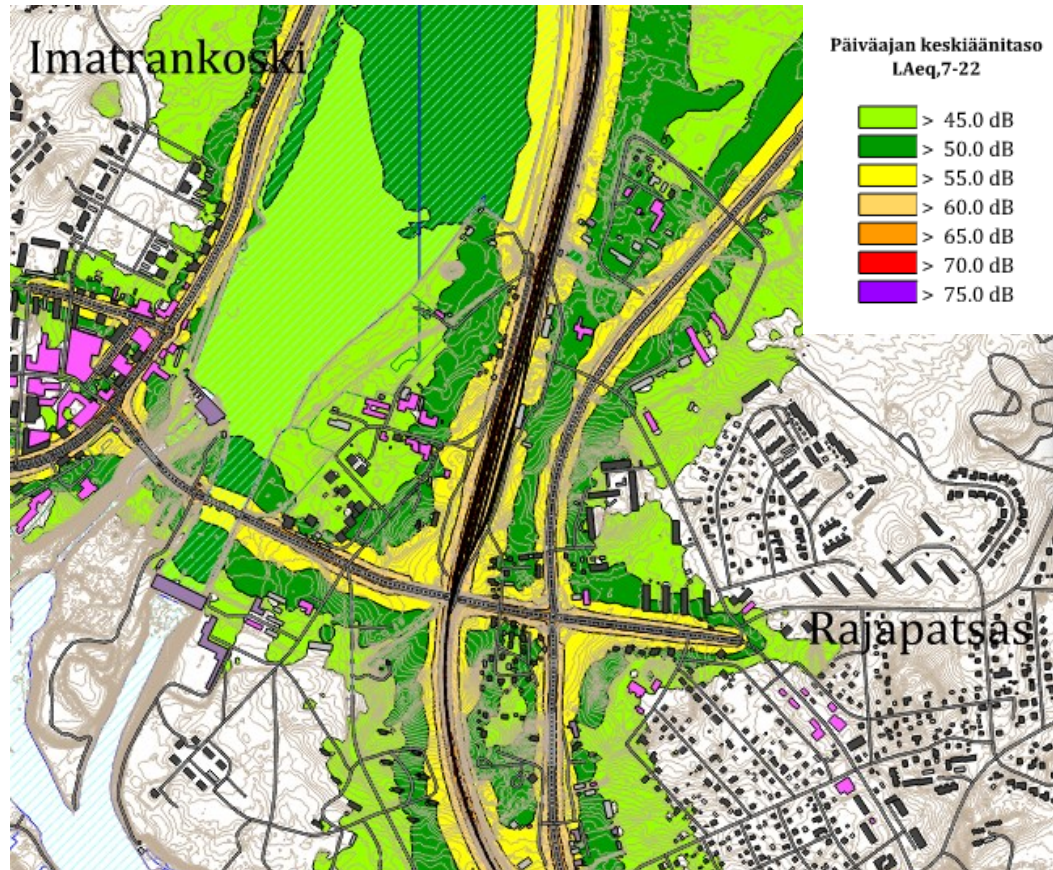
### **Muinaisjäännökset**

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita, mutta Imatrankoski on maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.



### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella melua aiheuttavat Imatran tavara-aseman ja Venäjän rajan välinen rautatieliikenne sekä Imatrankoskentien liikenne. Lisäksi jonkin verran melua aiheutuu koulun saattoliikenteestä Vuoksentiellä. Imatran yleiskaavan 2040 meluselvityksessä on koottu yhteen Imatralla tehdyt meluselvitykset (WSP Finland Oy, 2021). Ratasuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvityksen päivitys.



Kuva 2: Tie- ja rautatieliikennemelu v. 2020 (Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys, WSP Finland Oy, 2021)

Kaava-alue sijaitsee korkean radontason alueen ja kohonneen radontason alueen rajalla. Korkean radontason alueella mittaustuloksista 10–49 % ylittää 400 Bg/m<sup>3</sup> ja kohonneen radontason alueella vastaavasti 1–9 %. Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

### 3.1.4 Maanomistus

Väylävirasto omistaa suunnittelualueesta rata-alueen, muutoin alue on Imatran kaupungin omistuksessa.



18.1.2022



Kuva 3: Alueen kiinteistökartta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty sinisellä viivalla. Kaupungin maanomistus vihreällä. (Lähde: Imatran kaupunki)

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 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 mm:

- edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä
- ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja



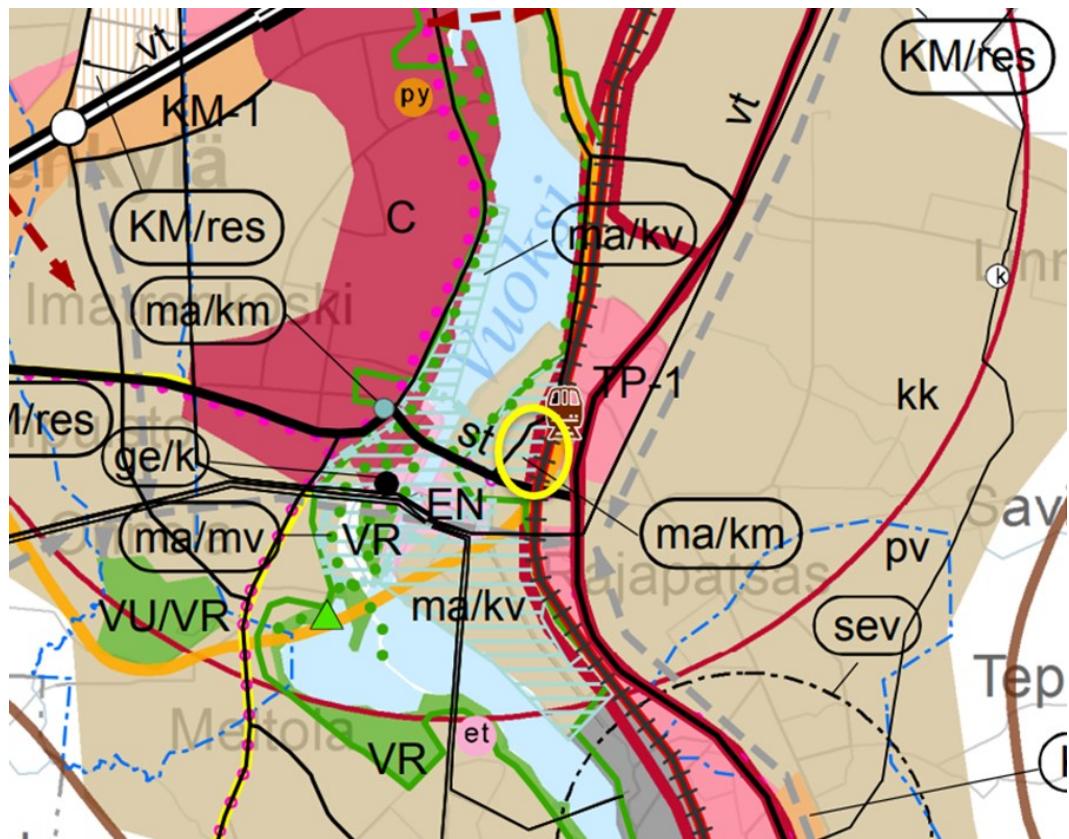
## Maakuntakaavoitus

### Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. 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 kokonismaakuntakaavan aluevarauksia.

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan luonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 5.4. – 10.5.2020. Lähtökohtana 2. vaihemaakuntakaavassa on monta kuntaa koskevan jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueella.



Kuva 4: Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on maakuntakaavayhdistelmässä merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Taajamatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:



18.1.2022

- *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaan 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 puistoja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa. Arkusjärven ympäristön jatko-suunnittelussa tulee huomioida erityisen huolella jätevesi- ja hulevesiratkaisut ja muut vesistön tilaan vaikuttavat tekijät.*

Radan länsipuolinen osa suunnittelualueesta on Imatrankosken vanhan keskustan maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (ma/km).

Koko suunnittelualue on osa maakuntakaavassa kasvukeskusalueen laatukäytävää (lk), kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealuetta (kk) sekä matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealuetta (mv). Kasvukeskusalueen laatukäytävää koskee seuraava 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.*

Suunnittelualueen poikki kulkeva rautatie on maakuntakaavayhdistelmässä osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi (musta-punainen rp). Rata ja sen välitön ympäristö on myös osoitettu liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealueeksi (llk). Liikenteen ja logistiikan kehittämisen kohdealuetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

- *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota logistisen vyöhykkeen ulottumista Imatran raja-asemalta Vuoksen Satamaan sekä Imatran keskusliikenneasemalle multimodaalisena yhteytenä. Tavoitteena on kansainvälisen logistisen liikenneyhteyden kehittäminen erityisesti raideliikenteen osalta. Tavoitteena on tavara- ja henkilöliikenteen kehittäminen Karjalan radalle kansainvälisenä yhteytenä. Tavoitteena on myös tieliikenteen merkittävä kehittäminen.*

1. vaihemaakuntakaavassa on koko maakuntakaava-aluetta koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alueidenkäytön jatko-suunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaavoitus- ja rakennushankkeissa tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon taiteelliset ja visuaaliset sekä kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteet.



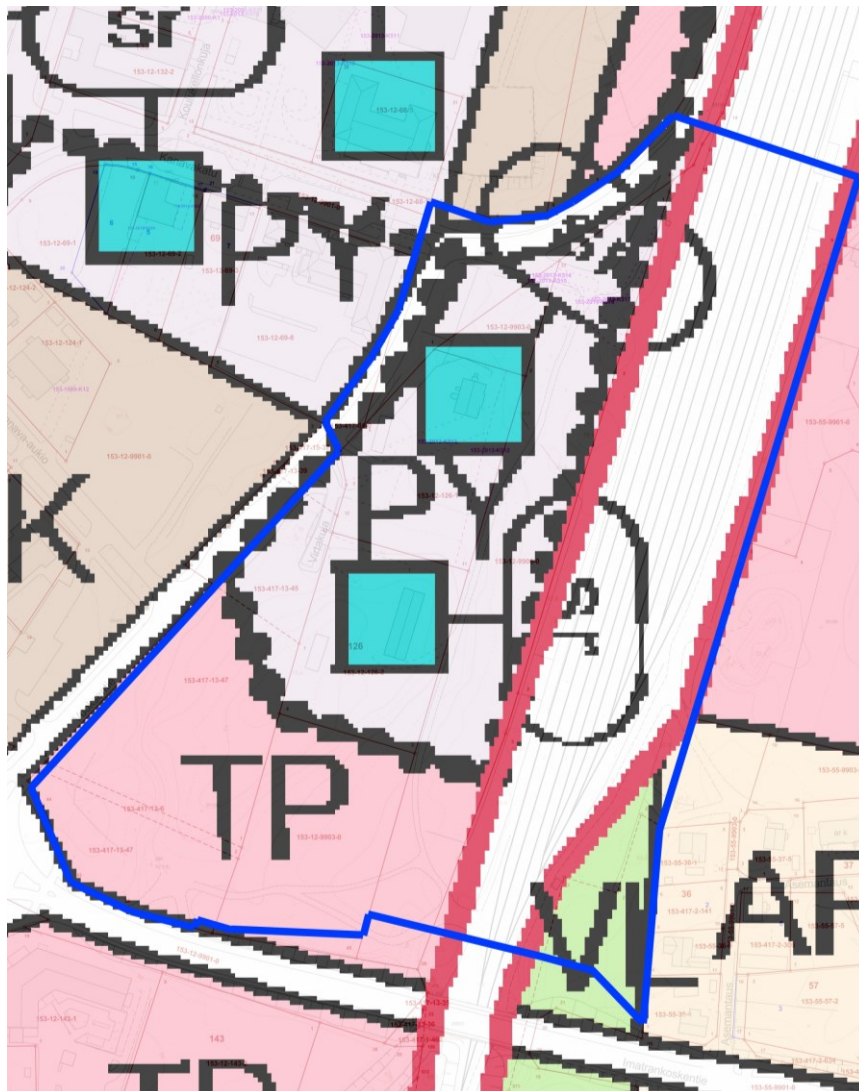
## Yleiskaavoitus

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

Yleiskaavassa on osoitettu Venäjän rajalle kulkeva rautatie rautatieliikenteen alueena (LR). Vuoksentie ja Imatrankoskentie on merkitty katualueeksi. Rautatien, Vuoksentien ja Imatrankoskentien rajaama alue on pohjoisosastaan julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja eteläosastaan työpaikka-alue (TP). PY-alue on osoitettu yleiskaavassa myös osaksi laajaa kansallisen kaupunkipuiston intressialuetta kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (kp). Imatra on valtuuston päätöksellä (21.2.2011 § 17) luopunut Vuoksen kansallisen kaupunkipuistostatuksen hakuprosessista.

Korttelissa 126 sijaitsevat vuonna 1889 valmistuneet rakennukset on osoitettu yleiskaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi (sr).

Suunnittelualueen kaakkoiskulma rautatien ja Imatrankoskentien välillä on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 5: Ote voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus sinisellä. (Lähde: Imatran kaupunki).



18.1.2022

**Imatran yleiskaava 2040** laatiminen on käynnistynyt. Yleiskaava on valmisteluvaiheessa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja yleiskaavan rakennemalli valmistui vuoden 2019 lopulla.

### Asemakaavoitus

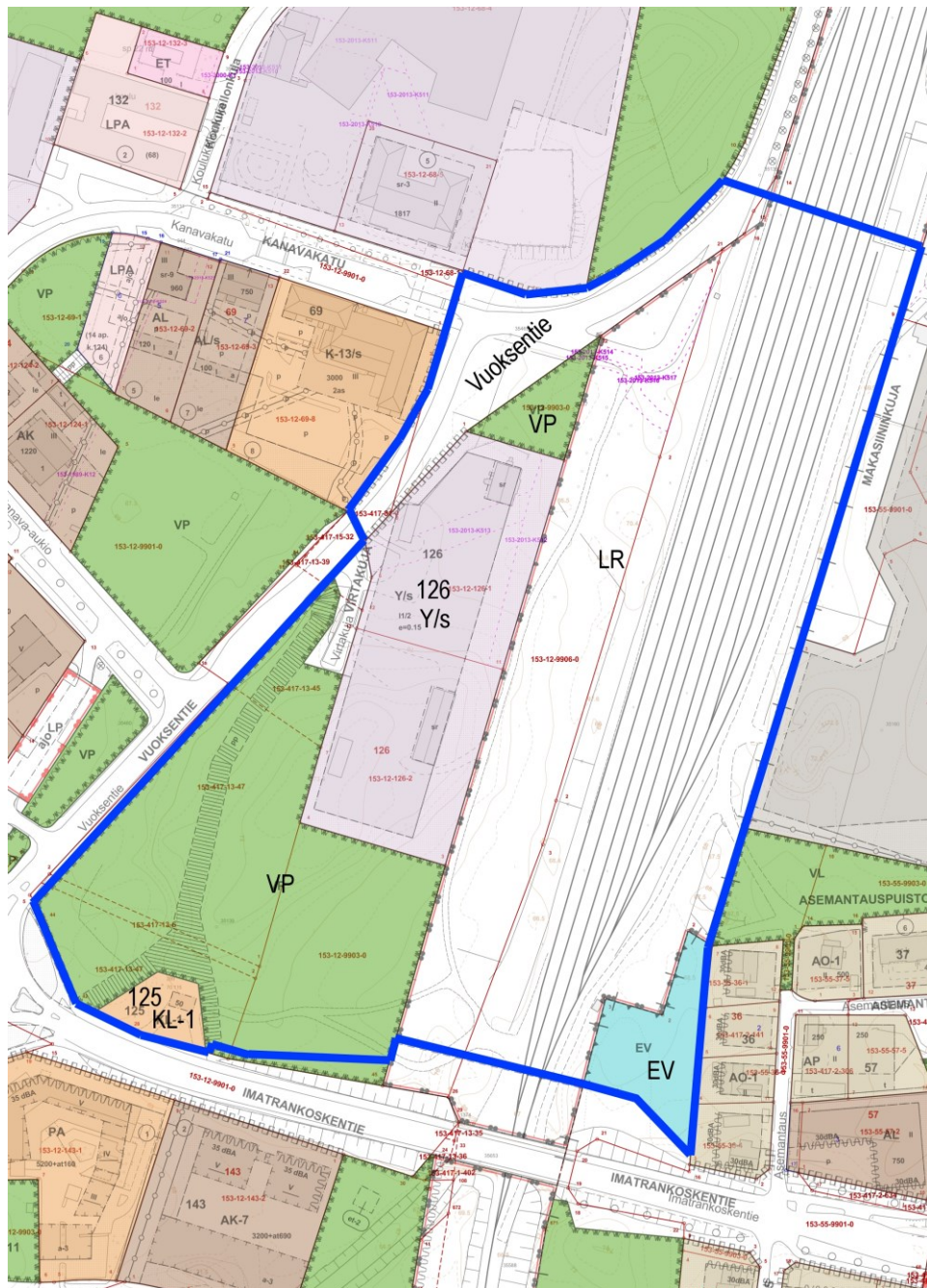
Suunnittelualueella on voimassa 9.11.1988 hyväksytty asemakaava 675 sekä 20.9.2016 hyväksytty asemakaava 1075.

Kortteli 125 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa kioskirakennuksen (KL-1).

Kortteli 126 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Suurin sallittu kerrosluku korttelissa on 1½ (roomalainen luku ja murtoluku). Murtoluvun sijainti roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, että ns. puolikkaan kerroksen eli ½ suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Korttelissa on kaksi tonttia, joiden molempien päärakennukset on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr).

Korttelien, Vuoksentien, Imatrankoskentien ja rautatien väliset alueet on osoitettu puistoiksi (VP).

Suunnittelualueen poikki Venäjän rajalle kulkeva rata on merkitty rautatiealueeksi (LR). Vuoksentie, Imatrankoskentie ja Virtakuja ovat katualuetta. Rautatiealueen ja Imatrankoskentien katualueen välissä radan itäpuolelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV).



Kuva 6: Ote ajantasa-asemakaavasta. Korttelinumerot ja käyttötarkoituserkinnät kirjoitettu selvyden vuoksi isolla fontilla. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta sinisellä viivalla. (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.



18.1.2022

**Rakennuskiellot**

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielto- tai suunnittelutarvealueita.

**Aluetta koskevat selvitykset**

Ks. selostuksen kohta 7.1.

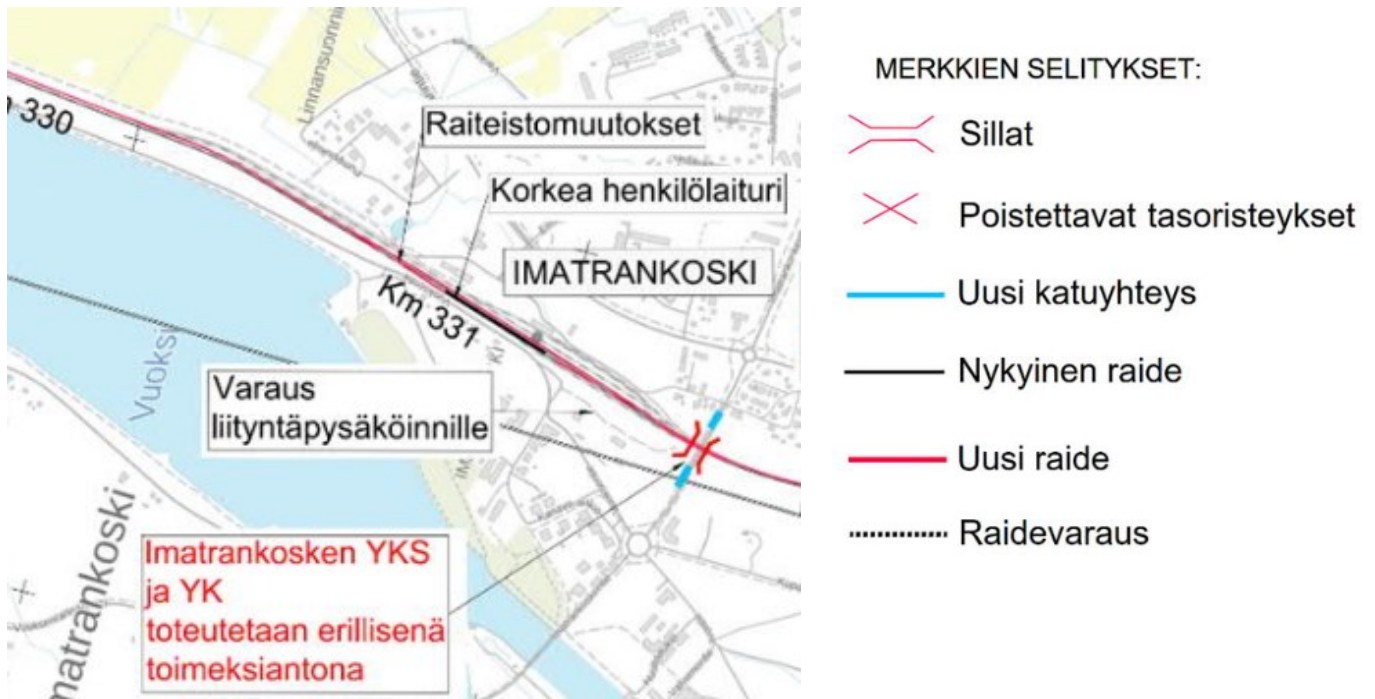
**4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET****4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Asemakaavamuutostöiden taustalla on Väyläviraston alueelle ja valtiollekin merkittävä ratahanke.

Asemakaavan muutos kuuluu vuoden 2021 asemakaavahankkeisiin (kaavoituskatsaus 2021, KH 8.3.2021 § 76).

Rataosuus Imatra Tavara – Imatrankoski – raja on noin 10 km pitkä yksiraiteinen sähköistämätön tavaraliikenteen rata, jonka maksiminopeus on 50 km/h ja liikennöinti sallitaan 22,5 tonnin akselipainolla. Rataosuuden kuljetukset ovat pääosin raakapuuta Venäjältä Kaakkois-Suomen tuotantolaitoksille Imatralle, Joutsenoon ja Lauritsalaan. Venäjältä saapuvat tavarajunat ajavat Imatrankoskelle, josta vaunut siirretään edelleen vaihtotyönä Imatra Tavararan ratapihalle. Liikenteen määrä on 4 + 4 tavarajunaa päivässä, eikä rataosudella ole henkilöliikennettä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman tarpeita. Ratasuunnitelman arvioidaan valmistuvan vuoden 2021 lopussa. Imatrankosken aseman tuleva henkilöliikenne Pietarista saakka tulee vaikuttamaan alueen kaupunki-infraan. Lisäksi käynnissä on Etelä-Karjalan taajamajuna -hanke, jonka pysäkki on Imatrankoskella. Hankkeen myötä VR harkitsee kaukojunien tuomista Imatrankoskelle asti. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Imatrankosken aseman tuleva henkilöliikenne, osoitetaan liityntäpysäköinti ja ratkaistaan liikkumisen tarpeet.



Kuva 7: Ote Imatra-Imatrankoski-raja ratasuunnitelmasta, Väylävirasto, 2021.

#### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta.

Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt asettaa kaavaehdotuksen yleisesti nähtäville xx.xx.2022 § xxx

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaehdotusta xx.xx.2022 § xxx

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.2022 § xxx

#### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 4.3.1 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 §).

Tarkemmin osalliset on lueteltu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

##### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä (KH 8.3.2021 § 76).





18.1.2022

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

Tarkempi vuorovaikutusraportti on kaavan liiteaineistossa.

#### **Kaavaluonnos**

Kaavaluonnos oli nähtävillä 24.1.2022-14.2.2022 (MRL 62 §, MRA 30 §).

#### **Kaavaehdotus**

Luonnoksen palautteen pohjalta laaditaan ehdotus, joka on nähtävillä 30 päivää (MRA 65 §, MRA 27 §).

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

## 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan Väyläviraston Karjalan radan ja Venäjän rajan välille laatiman ratasuunnitelman tarpeita. Asemakaavalla mahdollistetaan mm. Imatrankosken rautatieaseman sekä liityntäpysäköinti-alueen rakentaminen. Lisäksi kaavassa tarkastellaan asemanseudun liikenteen järjestämisen.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Ks. selostuksen kohta 3.2

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Alueelle on osoitettu palvelurakennusten korttelialueita, joilla ympäristö säilytetään (P/s) niille alueille, jotka ovat poistuvan asemakaavan mukaisesti yleisten rakennusten korttelialueita, joilla ympäristö säilytetään (Y/s). Kortteleihin on osoitettu suojeltavat rakennukset merkinnällä (sr) sekä istutettava alueen osa. Radan länsipuolelle on osoitettu henkilöliikenteen terminaalialue, jolle saa sijoittaa henkilöliikenneterminaalin tilojen lisäksi toimisto-, varasto- ja ravintolatilaa sekä myymälätilaa (LHA). Pysäköimiseen varattu alue on rajattu kaavaan.



Radan itäpuolelle on osoitettu suojaviheralue (EV) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueen eteläosa on osoitettu puistona (VP).

Rautatiealue (LR) on rajattu ratasuunnitelmien sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Katualueen rajoja on muutettu liikennejärjestelyiden parantamisen vuoksi sekä liityntäpysäköinnin järjestämisen tarpeiden mukaisiksi.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8 ha. Tontteja alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla kolme. Kokonaisrakennusoikeus on 1 913 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala pysyy samana ja kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 300 k-m<sup>2</sup>.

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	rakennusoikeus (km <sup>2</sup> )
P/s	10 752	1 613
LHA	11 404	300
EV	3 406	
LR	21 242	
VP	20 246	
Katu	7 170	
<b>Yhteensä</b>	<b>74 220</b>	<b>1 913</b>

## 5.2 ALUEVARAUKSET

### **P/s Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**

Alueelle on osoitettu palvelurakennusten korttelialueet, joilla ympäristö säilytetään poistuvan asemakaavan mukaisille yleisten rakennusten korttelialueille, joilla ympäristö säilytetään. P/s -merkintään kohdistuu suunnittelumääräys: *"Alueella tehtävä uudisrakentaminen sekä peruskorjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa muotokieleltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Alueen kulku- ja huoltoreitit on toteutettava siten, että alueen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden hoidon toteuttamisessa tulee olla yhteydessä kaupunginpuutarhuriin."* Kortteleihin on osoitettu suojeltavat rakennukset merkinnällä (sr) sekä istutettava alueen osa.

### **LHA Henkilöliikenteen terminaali**

Radan länsipuolelle on osoitettu uusi henkilöliikenteen terminaali.

### **EV Suojaviheralue**

Radan itäpuolelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue.

### **VP Puisto**

Kaavan eteläosan rakentamattomat alueet on osoitettu puistona.

### **Katualueet**



18.1.2022

Vuoksentie sekä Virtakuja osoitettu katualueena. Katujen linjauksia on muutettu vastamaan alueen kehittämisen tavoitteita.

### 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisesti määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoihin, laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin sekä kaavoituksen aikaiseen vuoropuheluun kaupungin, viranomaisten ja osallisten kanssa. Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona.

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva**

Alueen taajamakuva tulee muuttumaan rakentamisen myötä.

##### **Kulttuuriympäristö**

Virtakujalla sijaitsevat olemassa olevan rakennukset suojellaan kaavalla. Tontin reunaan on osoitettu istutettava alueen osa, joka tuo suojaa rakennusten pihapiiriin ja terminaali-alueen välille.

##### **Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Asemakaavalla ei ole oleellisia vaikutuksia väestöön tai työpaikkoihin. Kaava mahdollistaa Imatrankosken aseman kehittämisen henkilöliikenteen alueena. Suunnitelman toteutuksen myötä palvelujen saavutettavuus paranee.

##### **Liikenne**

Suunnitelman mukaiset toimenpiteet parantavat kokonaisuudessaan liikennöintiedellytyksiä, turvallisuutta ja radan välityskykyä.

##### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Rautatieliikenteen aiheuttama melu ja värinä tulee kasvamaan suunnittelualueella tulevina vuosina. Melunsuojaussuunnittelu tarkentuu suunnittelun edetessä.

#### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus alueella on paikoin huono, perustamistapa on tutkittava rakentamisen yhteydessä.

Radonriskit tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

##### **Luonnonympäristö**

Toteutuksen myötä luonnontilainen metsäalue supistuu. Alueen eteläosa säilytetään puistona. Asemakaavan muutoksella ei pitäisi olla vaikutusta liito-oraviin.



### **Pohja- ja pintavedet**

Asemakaavan toteuttaminen pienentää virkistysalueen pinta-alaa ja siten hulevesien imeytymiseen soveltuvaa pinta-alaa.

### **5.3.3 Taloudelliset vaikutukset**

Ratasuunnitelman toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista, kuten raiteiden, huolto-  
teiden, uusien ali- ja ylikulkujen rakentamisesta sekä radan sähköistämisestä vastaa Väy-  
lävirasto.

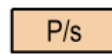
Pietarin ja Imatran välisen henkilöjunaliikenteen mahdollistaminen ja siten matkailijamää-  
rien sekä palvelujen lisääntyminen Imatralla ja koko Etelä-Karjalassa vaikuttaa positiivi-  
sesti myös alueen talouteen.

### **5.3.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset**

Kaavamuutos vaikuttaa alueella siten, että liikenneverkot vastaavat kansalaisten liikku-  
mistarpeita ja elinkeinoelämän kuljetustarpeita edistäen Suomen kilpailukykyä.

18.1.2022

## 5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET



Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella tehtävä uudisrakentaminen sekä peruskorjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa muotokieleltään, materiaaleiltaan ja värykseltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan.

Alueen kulku- ja huoltoreitit on toteutettava siten, että alueen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden hoidon toteuttamisessa tulee olla yhteydessä kaupunginpuutarhuriin.



Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa henkilöliikenneterminaalin tilojen lisäksi toimisto-, varasto- ja ravintolatilaa sekä myymälätalaa.



Puisto.



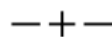
Rautatiealue.



Suojaviheralue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

12

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

IMA

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

126

Korttelin numero.

VUOKSENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.15

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus.

#### Yleismääräykset:

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Radonriskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Oleskelualueet on suojattava liikennemelulta siten, ettei keskiäänitaso (LAeq) ylitä klo 7-22 päiväohjearvoa 55 dB(A) eikä klo 22-7 yöohjearvoa 50 dB(A).

Istutettavaksi merkitylle alueelle saa sijoittaa ja järjestää kulkuyhteyden ja maanalaisia tai maanpäällisiä johtoja ja kaapeleita sekä niiden käyttämiseen tarpeellisia laitteita ja rakennelmia

Kaava-alueen tonttijako on sitova.

## 5.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö ei muutu.

## 5.6 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Yleiskaavassa esitetylle työpaikka-alueelle ei ole tarvetta alueella, näin ollen asemakaavan muutoksen eteläosaan on osoitettu puistoa. Asemakaavan muutos vastaa muilta osin yleiskaavan tavoitteita.

## 5.7 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Asemakaavan muutos kehittää maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti kansainvälisiä logistisia liikenneyhteyksiä erityisesti raideliikenteen osalta sekä tavara- ja henkilöliikennettä kansainvälisenä yhteytenä.



18.1.2022

## 5.8 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos luo valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edellytykset liikennejärjestelmän ja alueidenkäytön yhteensovittamiselle sekä henkilöautoliikenteen tarpeen vähentämiselle. Raidekolmion toteutus luo lisäksi edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille. Tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuus varmistetaan ja turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenneyhteyksien jatkuvuus.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Ratasuunnitelmat voidaan hyväksyä ja asemakaava toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

### 6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

Helsingissä 18.1.2022

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi

maisema-arkkitehti, YKS 359



## 7. LÄHDELUETTELO

### 7.1 KAAVAT, SELVITYKSET JA VIRANOMAISTEN JULKAISUT

Liito-oravaselvitys Imatran Fortumin asuinalueella. AFRY Finland Oy, 7.9.2021.

Imatra-Imatrankoski-raja ratasuunnitelma liito-oravaselvitys. Sweco infra & rail Oy, 29.6.2021.

Imatran yleiskaava 2040 meluselvitys. WSP Finland Oy, 25.2.2021.

Imatran hulevesien yleissuunnitelma, 2016.

Etelä-Karjalan liitto (2015): Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 19.10.2015.

Etelä-Karjalan liitto (2011): Etelä-Karjalan maakuntakaava. Vahvistettu 21.12.2011.

Imatrankoski, kaupallisten palvelujen kehittämisohjelma v. 2020. Imatran kaupunki, Ramboll Finland Oy, 2012.

Yleiskaava, Y107 "Kestävä Imatra 2020", hyväksytty KV 19.4.2004.

### 7.2 KARTTA- JA PAIKKATIETOLÄHTEET

Maanmittauslaitos: Avoimet aineistot (2021). <https://tiedostopalvelu.maanmittauslaitos.fi>

Imatran kaupunki: Ajantasa-asemakaava (2021).