

# VÄÄRÄTALO

---

## KAAVASELOSTUS, LUONNOSVAIHE

### ASEMAKAAVAN MUUTOS, Kaavanro 1132

12. Kaupunginosa Imatrankoski, osa korttelia 24 ja katualuetta



## Sisällys

KAAVASELOSTUS, LUONNOSVAIHE .....	1
ASEMAKAAVAN MUUTOS, Kaavanro 1132 .....	1
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista .....	3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
1.1 Kaavan tunnistetiedot .....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus.....	5
2. TIIVISTELMÄ .....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaavan muutos.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3. LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.3 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva.....	7
3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	7
3.5 Luonnonympäristö.....	9
3.6 Pohjavesi .....	9
3.7 Maaperä ja topografia.....	9
3.8 Vesistöt ja vesitalous.....	9
3.9 Radon.....	9
3.10 Melu.....	9
3.11 Yhdyskuntatekninen huolto .....	10
3.12 Väestö .....	10
3.13 Palvelut ja virkistys.....	10
3.14 Työpaikat, elinkeinotoiminta.....	10
3.15 Liikenne.....	10
3.16 Maanomistus.....	11
4. SUUNNITTELUTILANNE .....	12
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
4.2 Maakuntakaava .....	12
4.3 Yleiskaava.....	15
4.4 Asemakaava .....	16
4.5 Rakennusjärjestys.....	16
4.6 Pohjakartta.....	16
4.7 Rakennuskiellot.....	16
4.8 Laadittavat selvitykset.....	17
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	17
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	17
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17

6	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	17
6.1	Osalliset.....	17
6.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	18
6.3	Viranomaisyhteistyö .....	18
6.4	Vireilletulo .....	18
6.5	Aloituskvaihe.....	18
6.6	Valmisteluvaihe, luonnos / kesä 2024 .....	19
6.7	Ehdotuskvaihe / syksy 2024 .....	19
6.8	Hyväksyminen / alkuvuosi 2025 .....	19
6.9	Päätöksen voimaantulo / alkuvuosi 2025.....	19
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	20
7.1	Kaavan rakenne.....	20
7.2	Mitoitus .....	20
7.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	22
7.4	Kaavan vaikutukset.....	23
7.41	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
7.42	Vaikutukset elinkeinotoimintaan .....	25
7.43	Vaikutukset liikenteeseen.....	25
7.44	Vaikutukset ilmastoon.....	26
7.45	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	26
7.46	Taloudelliset vaikutukset.....	26
7.47	Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset.....	26
7.48	Nimistö.....	27
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	27
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
8.2	Toteutuksen seuranta.....	27

### **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotuskvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vuorovaikutusraportti
4. Rakennushistoriallinen selvitys (8.4.2024, Sitowise)
5. Kuntotutkimusraportti (12.3.2024, Sitowise)
6. Riskirakennetarkastelu (12.3.2024, Sitowise)

### **Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista**

1. Pysäköintiselvitys (12.12.2018 Ramboll Finland Oy)

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaavan tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, Väärätalo, kiinteistötunnus 153-12-24-4  
Imatran kaupunki, 12. Kaupunginosa, osa korttelia 24 sekä osaa katualueita Matinkatu, Koskenparras ja Jukankatu.

Kaavan numero: 1132

Kaavan nimi: Väärätalo

Kaavan valmistelijat:

Marja Pelo, kaavoituspäällikkö

puh. 020 617 1074

[marja.pelo@imatra.fi](mailto:marja.pelo@imatra.fi)

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti

puh. 020 617 1150

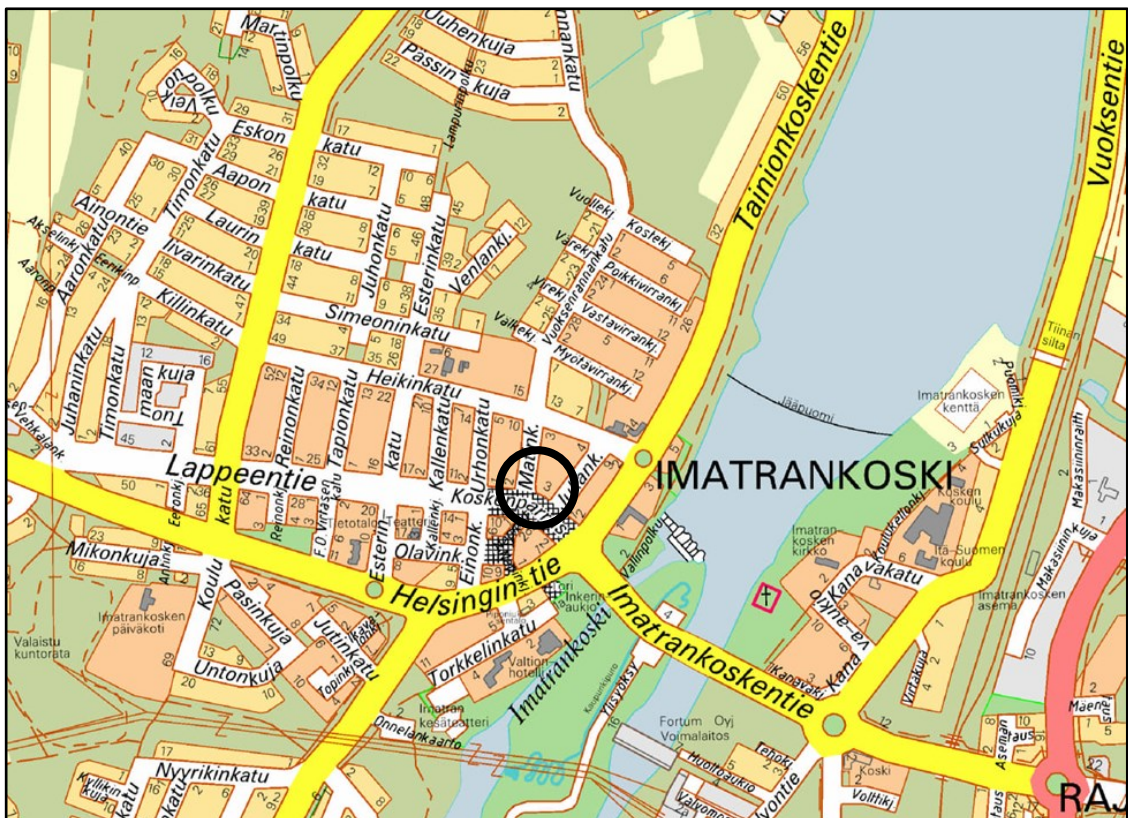
[sami.tynkkynen@imatra.fi](mailto:sami.tynkkynen@imatra.fi)

Imatran kaupunki, Virastokatu 2, 55100 Imatra

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää osan korttelista 24 sekä ympäröiviä katualueita. Suunnittelualue, jonka kiinteistötunnus on 153-12-24-4, sijaitsee Imatrankosken keskustassa, Jukankadun, Matinkadun ja Koskenpartaan välisellä alueella. Pohjoispuolelta alue rajautuu samassa korttelissa sijaitsevaan kolmeen kiinteistöön..

Alueen pinta-ala on noin 1 ha. Suunnittelualueen osoite on Matinkatu 1, Jukankatu 2 ja Koskenparras 3.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla on osoitettu mustalla ympyrällä.

### 1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa suunnittelualue monipuolisten keskustatoimintojen alueeksi. Asemakaavatyössä määritellään asemakaavamerkin-  
nönin Väärätalon rakennussuojelun taso.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Kaupunkikehityslautakunta päätti kokouksessaan (18.4.2023 § 46) Väärätalon ostamisesta kaupungille sekä asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Vireilletulo	26.4.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	26.10 – 24.11.2023
Kaavaluonnos nähtävillä	6.6.– 5.8.2024
Kaupunkikehityslautakunta	
Kaavaehdotus nähtävillä	
Kaupunginvaltuusto	
Lainvoimaisuus	
Voimaantulo	

### 2.2 Asemakaavan muutos

Tavoitteena on monipuolistaa, Imatran keskeisimmällä alueella sijaitsevan kiinteis-  
tön 153-12-24-4, käyttötarkoitusmerkintää, mahdollistaa korttelin täydennysrakenta-  
minen mahdollistaen monipuoliset keskustatoiminnot alueella.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutosalue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.  
Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Imat-  
rankosken keskustassa, rajautuen Matinkatuun, Koskenpartaan kävelykatuun, Ju-  
kankatuun ja pohjoisessa saman korttelin kolmeen eri kiinteistöön.

Kaava-alue on Imatran keskusta-alueen ytimessä. Sen itäpuolella sijaitsee ns. KOP:n  
Imatran toimitalo, jossa on mm. ravintola ja muita liiketoimintoja sekä asuntoja. Ra-  
kennus on suojeltu yleiskaavassa Kestävä Imatra 2020 v. 2004. Länsipuolella on  
vanha osuuskaupan rakennus, jossa on nykyisellään mm. ravintola- ja muita liiketoi-  
mintoja.



Väärätalon eteläpuolella olevalla Koskenpartaan kävelykadulla järjestetään useita suosittuja tapahtumia kaupunkilaisille.



Kuva2 . Imatrankosken kävelykatu Koskenparras (kuva, Imatran kaupunki)



Kuva3 . Osuusliike Imatran 'Väärätalo' (Lähde: Imatran kaupunki)

### 3.3 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualueella Koskenpartaan varrella sijaitsee Väärätalo, joka on kaksi- kolmekerroksinen funktionalistista tyyliä edustava liikerakennus, sen erikoispiirteenä on kaareva julkisivu Koskenpartaan suuntaisesti. Rakennus on valmistunut vuonna 1940, ja siihen on vuosien mittaan tehty useita muutoksia. Rakennuksessa on ollut monia vaiheita, jossa toimijat ja käyttötarkoitukset ovat vaihtuneet. Talossa on ollut mm. hotelli- ravintolatoimintaa sekä liiketilaa. Vanhan osan ulkoasussa on vuosien varrella tehty muutoksia mm. toisen kerroksen suuret liiketilojen ikkunat on pienennetty ja alkuperäinen avoparveke on lasitettu ja muutettu sisätilaksi. Kaareva perusmuoto on säilynyt. Hotellivaiheen aikana on tehty laajennus Matinkadun puolelle. Taakse pohjoispuolelle laajennuksena on toteutettu yksikerroksinen liikerakennus päivittäistavarakauppaa varten kahdessa eri vaiheessa, ja se liittyy kiinteästi vanhaan osaan jonka ulkoseinärakennetta on purettu liitoskohdasta.. Laajennusosan katto toimii pysäköintialueena. Suunnittelualueen luoteiskulmassa osana korttelin rakennuskokonaisuutta sijaitsee kolmekerroksinen vanha liikerakennus, joka on toiminut mm. varastona sekä liike- ja toimistotilana. Alueen rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjillään.

### 3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavamuutosalueella ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

#### Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsee Imatrankoski, joka 1700- ja 1800-luvuilla kehittyi merkittäväksi luontonähtävyydeksi ja kansainväliseksi matkailukohteeksi.

Imatrankosken rakennettu kulttuuriympäristö on valtakunnallisesti merkittävä (RKY) ja itse Imatrankoski on valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys ja muodostaa Kruununpuistoiheen yhden kansallismaisemistamme.

#### Imatrankosken kulttuuriympäristö

Imatrankoski oli aikoinaan Suomen huomattavin luontonähtävyys, jonne matkattiin ensimmäisen kerran 1700-luvun lopulla. 1800-luvun lopulla nähtyys veti puoleensa jo runsaasti matkailijoita, jonka myötä Imatrankosken ympärille varhain muodostunut matkailu yhdessä Vuoksen varrelle keskittyneen teollisuuden ja asema-alueiden kanssa on jättänyt jälkensä Imatrankosken kulttuurimaisemaan. Vuonna 1842 kosken ranta-alue muodostettiin Kruununpuistoksi, joka on Suomen vanhin luonnonpuisto. Vuosisadan lopulla Kruununpuistoon 1846 valmistunut majatalo joutui väistymään paikaltaan nykyisen Valtionhotellin alueella sijainneiden kahden hotellin rakentamista varten, jotka lopulta paloivat 1800-1900-lukujen vaihteessa. Alueella on säilynyt Usko Nyströmin suunnittelema Imatran Valtionhotellin kansallisromanttinen kivilinna vuodelta 1903.

Imatrankosken reuna-alueita on hoidettu puistomaiseen suuntaan jo varhain. Törmä myötäilevän Kruununpuiston alueella on käytäviä ja levähdyspaikkoja maiseman katselemista varten. Koski kahlittiin 1920-luvulla johtamalla uoman vesi voimalaitoksen kanavaan. Imatrankosken punatiilinen vesivoimalaitos kytkinasemineen otettiin käyttöön vuonna 1928 ja se on yhä Suomen suurin vesivoimalaitos. Voimalaitos sekä siihen kuuluva harmaalla graniitilla verhottu säännöstelypato ovat vaikuttava kokonaisuus koskiuoman vieressä. Voimalan silta edustaa samaa klassista tyyliä kuin itse voimalakin. Imatrankosken valjastamista energiantuotantoon suunniteltiin pitkään ja voimalan rakentamiseen



johtaneet suunnitelmat käynnistyivät vuonna 1921. Ensimmäinen rakennusvaihe toteutettiin vuosina 1922 – 1929 arkkitehtuurikilpailun voittaneiden arkkitehtien Oiva ja Kauno S. Kallion suunnitelmien pohjalta.

#### Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue ja sen ympäristö on muodostunut 1900-luvun alussa Imatran taajama-alueen keskustaksi. Alueella sijaitsee muutamia kertausklassismia edustavia rakennuksia.

Väärätalo Koskenpartaan kävelykadun alkupäässä on ollut osuusliike Imatran tavaratalo-, varasto-, hotelli- ja konttorikompleksi, (1940, Pauli Salomaa). Väärätalon länsipuolella on entinen Jääskén osuuskauppa (vanhin osa 1930-luvulta) joka sijaitsee myös kävelykadun varrella. Itäpuolella on entinen Kansallispankin talo (1937, Kauno S. Kallio).

Etelä-Karjalan maakuntakaavan (vahvistettu 21.11.2011) laadinnan yhteydessä on tehty Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuuriselvitys (2008). Imatrankosken funkkisrakennuksia on kuvattu mm. seuraavasti: *’rakennuksilla on edelleen merkittävä taajamakuullinen asema osana Imatrankosken keskustaa samalla, kun ne ovat merkittävä osa paikkakunnan elinkeino- ja järjestöhistoriaa.’*

Lappeentien eli nykyisen Koskenpartaan itäpäähän muodostui 1900-luvun alkupuolella silloisen Imatran taajaman keskusta.



Kuva4 . Imatrankosken kulttuuriympäristöä (kuva Imatran kaupunki)



### 3.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kaupunkiympäristöä. Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

### 3.6 Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

### 3.7 Maaperä ja topografia

Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalaji on moreenia. Heti suunnittelualueen pohjoispuolella pinta- ja pohjamaalajina on savi.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita. Suunnittelualue sijaitsee noin 71 metriä meren pinnasta ja maasto on tasaista.

### 3.8 Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavamuutosalue ei sijaitse tulvavaara-alueella.

### 3.9 Radon

Alueelta ei ole kartoitettu radontasoja. Suunnittelualue sijaitsee kohonneen radontason alueella, mittaustuloksista 1-9% ylittää 400 Bg/m<sup>3</sup>. Rakennuspaikan radonriskit on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

### 3.10 Melu

Suunnittelualueelle suurimmat melunlähteet ovat pohjoispuolen Heikinkatu ja idässä Jukankatu ja Helsingintie, lännessä Matinkatu.

Yleiskaavan 2040 suunnittelutyön yhteydessä on tehty meluselvitys (2020, WSP). Alla tie- ja raideliikennemelumalli.



Kuva5 . Päiväajan melumalli (WSP)



Kuva6 . Yöajan melumalli (WSP))

### 3.11 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alueella.

### 3.12 Väestö

Itse suunnittelualueella ei ole vakituisia asukkaita. Alueella sijaitsevassa rakennuksessa on ollut hotelli, ravintoloita, liike- ja toimistotiloja. Suunnittelualue sijoittuu keskeiseen osaan Imatrankosken keskustaa, jossa asuu n. 16 % Imatran asukkaista. Imatran väkiluku oli vuonna 2023, 24 919 asukasta.

### 3.13 Palvelut ja virkistys

Koskenpartaan kävelykadun ympäristö on Imatran erikoiskaupan keskittymää. Kadun varrella sijaitsee muun muassa ravintoloita, liike- ja yritystoimintaa sekä erikoistavara-kauppoja. Imatrankosken tori, Inkerinaukio, sijaitsee Helsingintien varrella Imatrankosken uoman lähellä.

Imatrankosken muita palveluja ja nähtävyyksiä ovat liikunta- ja kulttuuripalvelut, kirkolliset ja sosiaaliset palvelut, museo sekä Imatrankoski.

Imatrankoskelle sijoittuu lisäksi kaksi päiväkotia (Imatrankosken ja Mikonpuiston päiväkodit). Noin kilometrin etäisyydellä keskustasta Imatrankosken/Vuoksen vastakkaisella puolella sijaitsee Kosken koulutuskeskus, jossa on luokat 1-9. Kosken koulutuskeskus on yksi Imatran kolmesta koulukeskuksesta. Mansikkalan koulukeskus sijaitsee n. 1,7 kilometrin päässä Tainionkoskentien varressa.

### 3.14 Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suurin työllistäjä Imatralla on teollisuus. Muita merkittäviä työllistäjiä ovat tukku- ja vähittäiskauppa sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

### 3.15 Liikenne

Asemakaavan muutos sijaitsee Imatrankoskella kävelykatuna toimivan Koskenpartaan keskivaiheilla. Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuu Helsingintie, joka

on osa yhdystietä 3952 ja Imatrankosken pääkatu, joka liittyy alueen Valtatie 6:een n. 4 km päässä suunnittelualueelta.

Alueelta on laadittu pysäköintiselvitys (Ramboll Finland Oy, 12.12.2018) Imatrankosken keskusta-alueen pysäköintipaikkojen määrästä ja täyttöasteesta. Selvityksen mukaan keskusta-alueen pysäköintipaikkojen määrä on riittävä palvelemaan kaupallista toimintaa ja asumista Imatrankoskella. Paikkojen määrä on riittävä myös ruuhka-aipeujen aikana.

Korttelin 24 tonttiliikenne yhdistyy Helsingintiehen kaava-alueen pohjoispuolella olevan Heikinkadun kautta. Helsingintien kaakkoispuolella Inkerinaukion laidalla kulkee merkittävä pyörätieyhteys. Aukion laidalla on myös pyöräpysäköintipaikkoja. Pyöräliikennettä kulkee myös Koskenpartaan kävelykatua sekä Helsingintien ja korttelin välistä jalkakäytävää pitkin. Kaikki Imatran paikallisliikenteen linjat kulkevat Helsingintietä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat tällä hetkellä Olavinkadulla ja Tainionkoskentien alussa. Alueelta on hyvät joukko-liikenneyhteydet Mansikkalaan, Keskusliikenneasemalle sekä Vuoksenniskan kaupunginosakeskukseen.

### 3.16 Maanomistus

Suunnittelualue on Imatran kaupungin omistuksessa.



Kuva 7. Ote maanomistuskaavasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä viivalla. Kaupungin maanomistus vihreällä. (Lähde: Imatran kaupunki)



## 4. SUUNNITTELUTILANNE

### 4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Tätä asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat erityisesti:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

### 4.2 Maakuntakaava

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

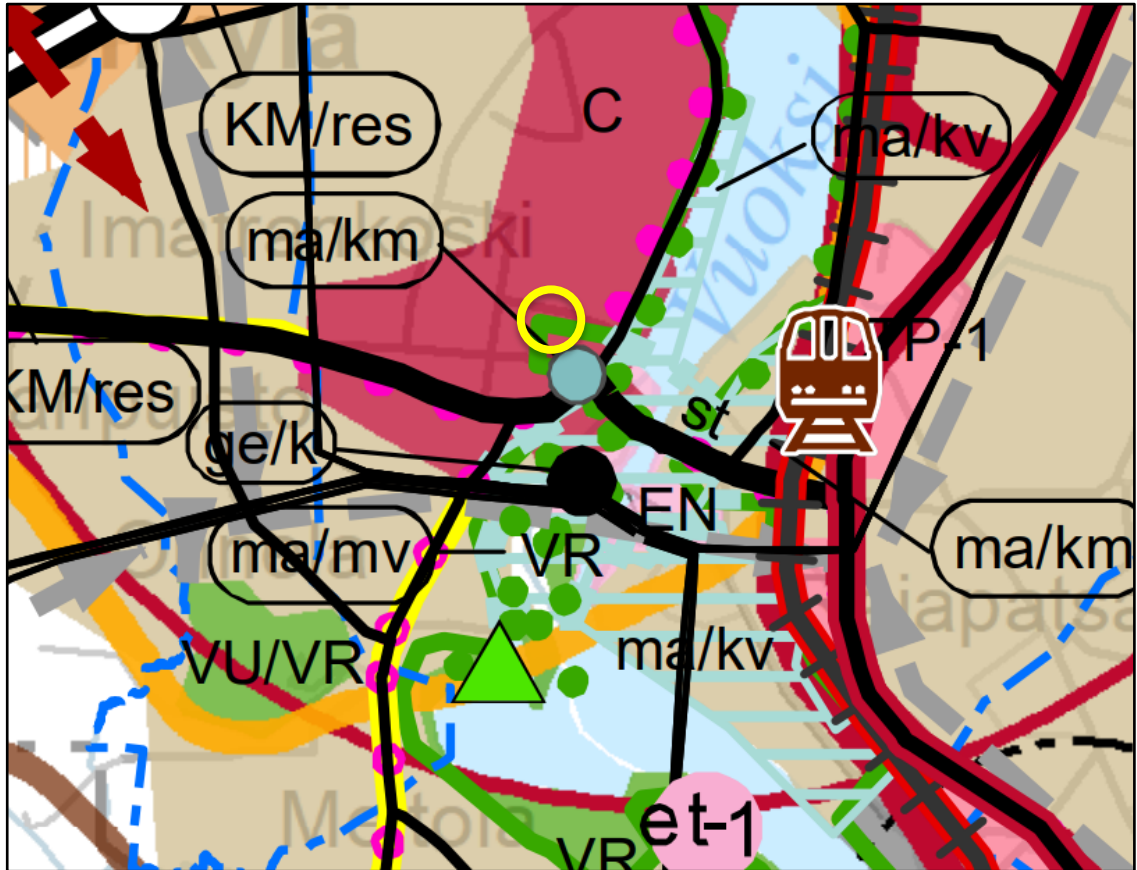
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011. Osia kokonaismaakuntakaavasta on kumoutunut vuosien saatossa mm. kuntaliitosten ja vaihemaakuntakaavojen myötä.

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

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

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

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



Kuva 8. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä. (Lähde: Etelä-Karjalan Liitto)

Suunnittelualue on maakuntakaavayhdistelmässä osoitettu **keskustatoimintojen alueeksi (C, punainen)**. Keskustatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

*"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.*

*Lappeenrannan ja Imatrankoski-Mansikkalan keskustaa, Vuoksenniskan eikä Joutsenon keskustaa enimmäismitoiteta 1. vaihemaakuntakaavalla.*

*Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön."*

Koko suunnittelualue sisältyy Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealueeseen (Vk, vihreä viiva), kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk, punainen ympyrä) sekä matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv, oranssi viiva).

Koko suunnittelualue kuuluu kasvukeskuksen laatukäytävään (lk, tummanpunainen viiva).

Helsingintie on osoitettu maakunnalliseksi kevyenliikenteen laaturaitiksi (klv, punainen palloviiva).

Imatrankosken keskustaan on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisen ympäristön (ma/km, sininen ympyrä) merkintä, joka koskee Imatrankosken funkisrakennuksia.

Koko suunnittelualuetta koskevia maakuntakaavayhdistelmän suunnittelumääräyksiä:

- Kasvukeskusalueen laatukäytävä (**lk**), jota 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 asuminen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava akentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen."*
- Kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealue (**kk**), jota koskee seuraava suunnittelumääräys: *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteuttamiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet."*
- Vuoksen rantojen kehittämisen kohdealue (**Vk**), jota koskee seuraava 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, virkistyselliset tai muut erityiset arvot."*
- Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (**mv**), jota koskee seuraava 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."*



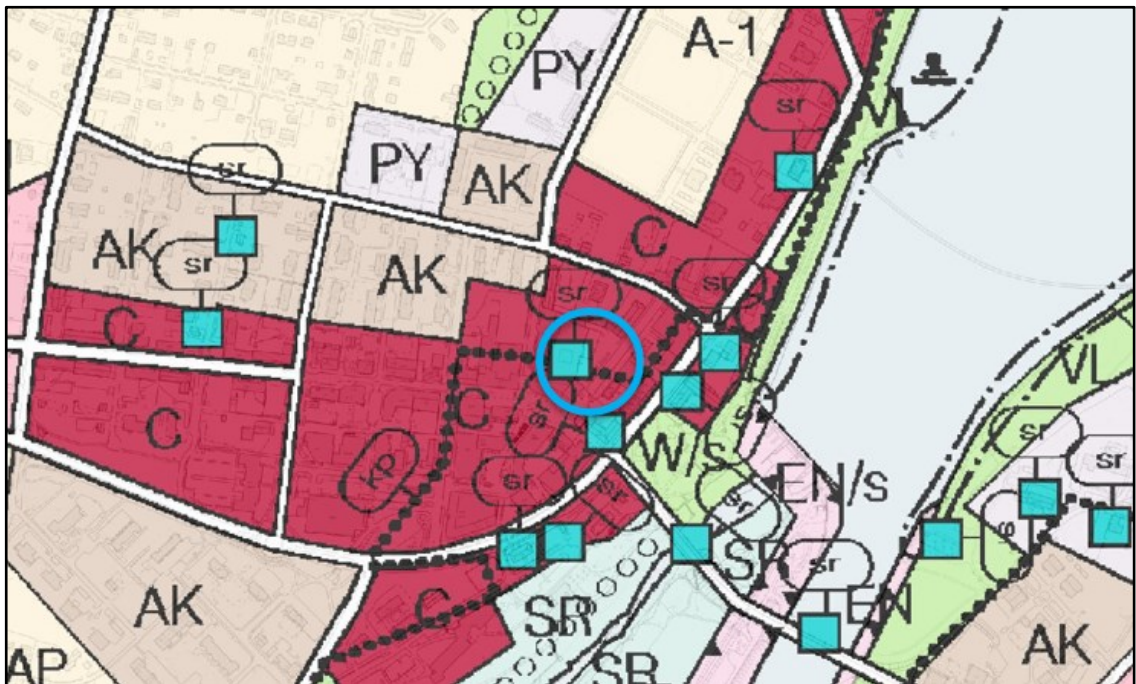
Maakuntakaavassa koko maakuntakaava-alueelle on osoitettu ympäristön laatua koskeva yleismääräys, jonka mukaan maakunnan alueidenkäytön jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tervehdyttävän ympäristön kehittäminen. Kaavoitus- ja rakennushankkeissa tulee ottaa kohtuullisessa määrin huomioon taiteelliset ja visuaaliset sekä kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteet.

### 4.3 Yleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualueen eteläosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualueen eteläosa rajautuu yleiskaavassa myös osaksi laajaa kansallisen kaupunkipuiston intressialuetta kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (kp). Imatra on kuitenkin valtuuston päätöksellä (21.2.2011 § 17) luopunut Vuoksen kansallisen kaupunkipuistostatuksen hakuprosessista.

Yleiskaavassa hotelli Väärätalo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. (sr).



Kuva 9. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä, ympyrällä (Lähde: Imatran kaupunki).

#### **Imatran yleiskaava 2040**

Imatran yleiskaava 2040 on valmistelussa. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui vuoden 2018 alussa ja rakennemalli vuoden 2019 lopulla. Keväällä 2020 valmistui yleiskaavan kaavarunko. Yleiskaavan 2040 luonnos oli julkisesti nähtävillä 25.2. – 28.3.2022.

Yleiskaavan 2040 ehdotus on ollut nähtävillä 2.5.2024-31.5.2024.

#### 4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 611 vuodelta 1983.

Korttelin 24 tontin 4 alue on Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontin koillisnurkassa on pysäköintipaikka-alue (p). Pysäköintialuetta reunustaa istutettava alue, johon on merkitty istutettava puurivi. Matinkadun puolella on hotellin laajennuksen kohdalla uloke (u-1). Kerrosluvut vaihtelevat eri rakennusvaiheiden kohdalla (I, II, III, ½ III).

Alueella on merkintä 2 as, joka osoittaa, kuinka monta asuntoa saa alueelle sijoittaa. Autopaikkoja korttelin 24 tontille 4 on varattava 142 kpl.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä viivalla. (Lähde: Imatran kaupunki)

#### 4.5 Rakennusjärjestys

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

#### 4.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää MRL § 54a vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

#### 4.7 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosalue ei ole rakennuskiellossa.

## 4.8 Laadittavat selvitykset

Kaavamuutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. "Kestävä Imatra 2020" -yleiskaavan sekä yleiskaavan 2040 "Kokoaan suurempi Imatra" selvityksiä.

Väärätalon rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, kuntoraportti ja riskirakennetarkastelu kevään 2024 aikana.

## 5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa suunnittelualue monipuolisten keskustatoimintojen alueeksi. Asemakaavatyössä määritellään asemakaavamerkin-  
nön Väärätalon rakennussuojelun taso.

### 5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta.

Kaupunkikehityslautakunta päätti kokouksessaan 18.4.2023 Väärätalon ostamisesta kaupungille sekä asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

## 6 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 6.1 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 §).

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 (maaomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta, kaupunki-infra ja viheralueet, kaupunkisuunnittelu, Imatran vesi)
- Imatran seudun Ympäristötoimi
- Tilahallinta
- Kulttuuri-, vapaa-aika, hyvinvointipalvelut
- Imatran seudun kehitysyritys Oy
- Mitra Imatran Rakennuttaja Oy

#### 3. Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

#### 4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Imatran seudun vammaisneuvosto
- Imatran vanhusneuvosto
- Imatran nuorisovaltuusto
- Imatran kaupunkikeskusta ry lmitsi
- Muut alueen toimijat



5. Muut
- Teleyhtiöt, sähköyhtiöt
  -

## 6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty 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 suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajille ja -haltijoille. 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.

Vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

## 6.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan kaikissa vaiheissa.

## 6.4 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on käynnistetty Imatran kaupungin aloitteesta. Kaupunkikehityslautakunta päätti kokouksessaan 18.4.2023 Väärätalon ostamisesta kaupungille sekä asemakaavamuutoksen käynnistämisestä. Vireilletulosta kuulutettiin 26.4.2024.

## 6.5 Aloitusvaihe

Aloitusvaiheessa kerätään tarpeelliset lähtötiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Kaavoitus on laatinut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettanut sen nähtäville 26.10.- 24.11.2023 väliseksi ajaksi.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu Imatran kaupungin internetsivuilla Kuulutukset - osiossa sekä Uutisvuoksi -lehdessä. Mahdolliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli jättää nähtävillä oloaikana Imatran kaupungin kirjaamoon 24.11.2023 mennessä.

## 6.6 Valmisteluvaihe, luonnos / kesä 2024

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 nähtävillä oloaikana Imatran kaupungin kirjaamoon.

## 6.7 Ehdotusvaihe / syksy 2024

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja täydennettyjen suunnitelmien ja selvitysten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaupunkikehityslautakunta 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.

## 6.8 Hyväksyminen / alkuvuosi 2025

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.

## 6.9 Päätöksen voimaantulo / alkuvuosi 2025

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.

## 7 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 7.1 Kaavan rakenne

Asemakaava muodostuu korttelin 24 tontista 4 sekä osista Jukankadun ja Matinkadun katualuetta.

Tontti on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1).

Keskustatoimintojen korttelialueelle saa sijoittaa mm. palvelu- ja liikerakentamista, hallintoa, asumista. Alueelle saa sijoittaa myös kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.

Rakennusten enimmäiskerrosluvut:

- liitoksissa vanhaan osaan (väärätalo), 1 ja 3
- liitoksissa pohjoissivun naapurikiinteistöihin, 4
- Jukankadun ja Matinkadun puoli, 4
- Tontin keskialue, 6
- Väärätalo, 3

Koillissivulle vasten pohjoissivun kiinteistöjä 417-3-256 ja 12-24-3 on alue jossa rakentaminen ei ole sallittua (8m rajasta).

Matinkadun ja Jukankadun sivun rakennusmassat on rakennettava katualueen rajaan asti.

Vanha väärätalon kaareva osa koskenpartaan vieressä on suojeltu kaavamerkinällä (sr-16).

Maanalaista pysäköintiä on osoitettu koko alueelle lukuun ottamatta väärätalon suojeltua (sr-16) kohtaa.

Katutasoon ei saa sijoittaa asuntoja.

### 7.2 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 10272 m<sup>2</sup>.

Tontin 4 kokonaispinta-ala on 7899 m<sup>2</sup>.

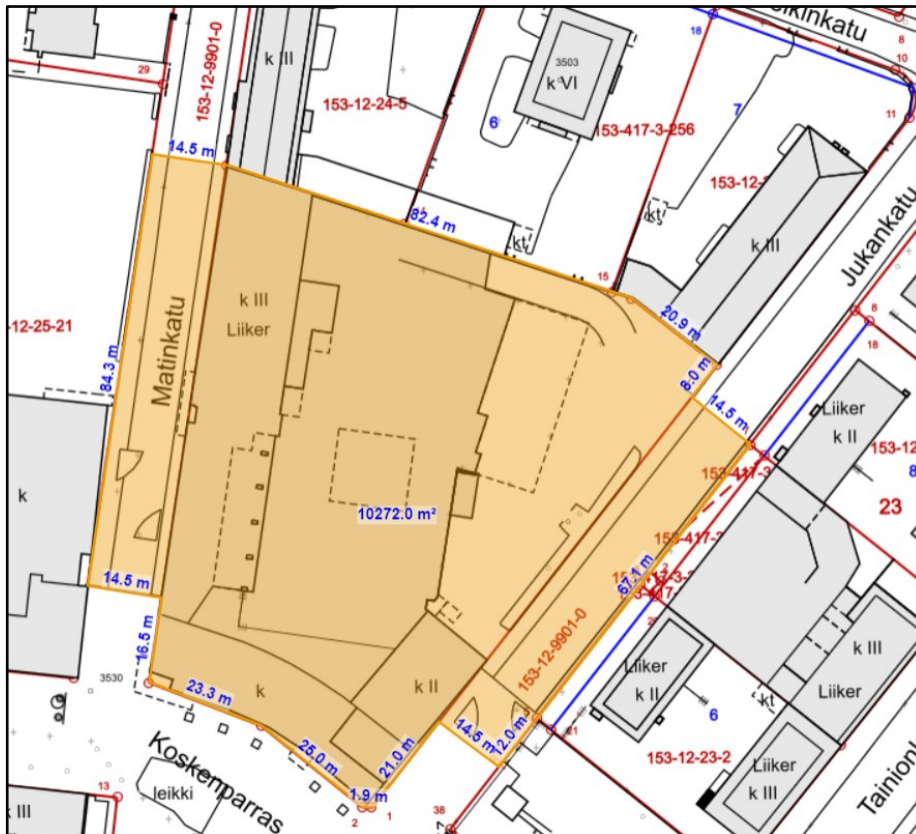
Kokonaisrakennusoikeus on 20000 ke-m<sup>2</sup>. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus (9200 ke-m<sup>2</sup>) kasvaa 10800 ke-m<sup>2</sup>.

Tonttitehokkuudeksi muodostuu e=2,53.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap / 110 ke-m<sup>2</sup> asuminen
- 1 ap / 300 ke-m<sup>2</sup> palveluasumine, opiskelija-asuminen
- 1 ap / 90 ke-m<sup>2</sup> toimistot
- 1 ap / 100 ke-m<sup>2</sup> liike-, majoitus- ja ravintolatilat
- 1 ap / 200 ke-m<sup>2</sup>, kulttuuritoiminnan tilat
- 1 vierasautopaikka / 1000 ke-m<sup>2</sup>

Yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää viidellä autopaikalla. Yhteiskäyttöautoja saa olla max. 25% kerrosalasta laskettujen autopaikkojen määrästä. Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä yhteiskäyttöautojen pysäköinti- paikkojen käyttökelpoinen sijainti. Kaavamuutosalueen liiketilojen autopaikoista enintään 30% voidaan sijoittaa yleisille katu- ja pysäköintialueille.

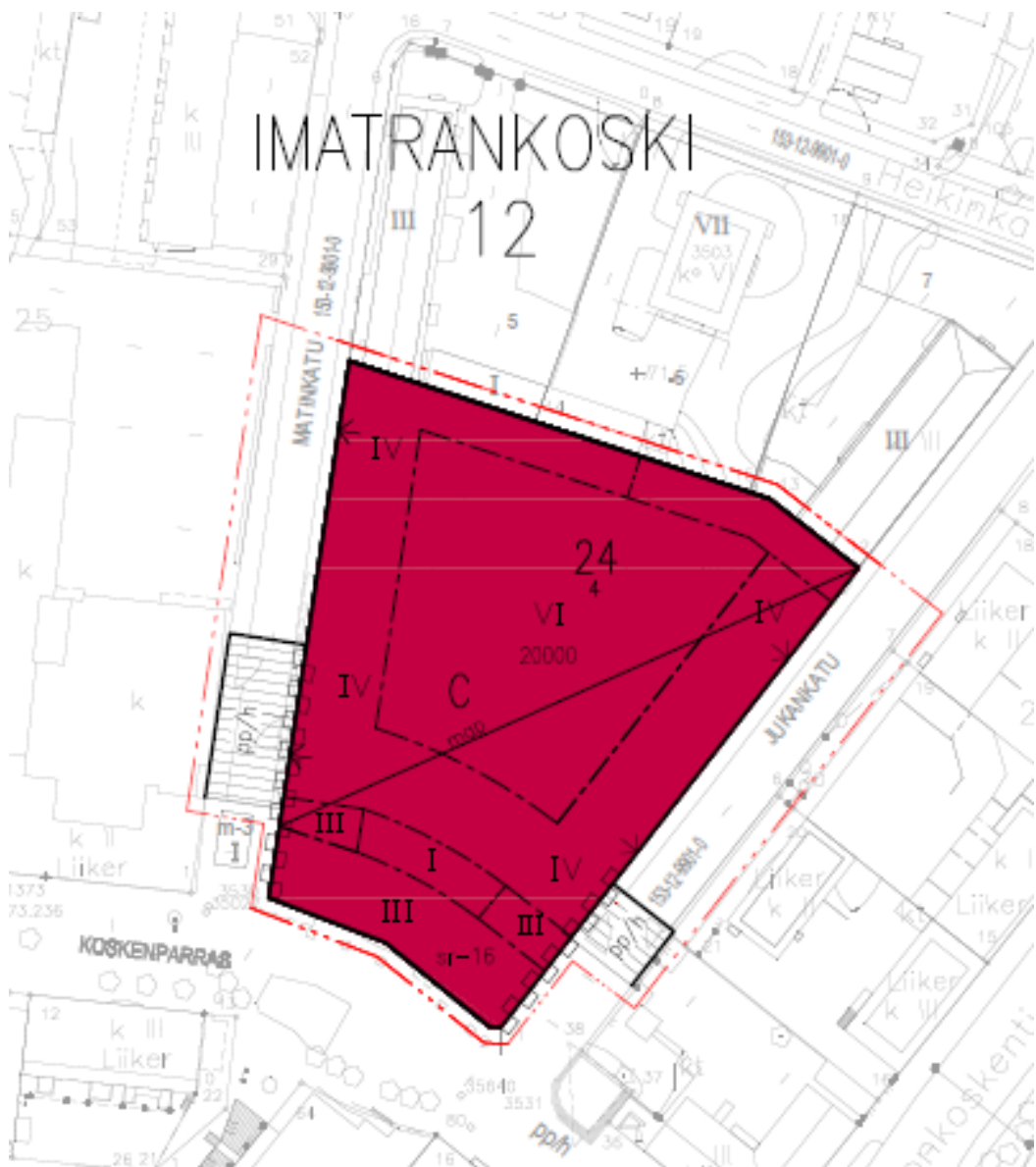


Kuva 11. Suunnittelualueen arvioitu koko (Lähde: Imatran kaupunki)



Kuva 12. Ote voimassa olevasta kaavakartasta 611, 14.2.1983 (Lähde: Imatran kaupunki)





Kuva 13. Ote asemakaavakartasta, luonnos (Lähde: Imatran kaupunki)

### 7.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuva ja laadukas rakentaminen, joka toteutuessaan ei vaaranna merkittäviä lähialueen maisemallisia ja kulttuurillisia arvoja. Asemakaavassa on tarkoitusta vastaavin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty pitämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia vähäisinä sekä turvaamaan terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostumista.

Uudisrakennuksesta annetut yleismääräykset tukevat laadukkaan ympäristön muodostumista ja rakennuksen sopeutumista kulttuuriympäristöön:

- Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota muodostuvaan kaupunkikuvaan sekä rakennusten sopeutumiseen valtakunnallisesti merkittävään Imatrankosken rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

- Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista.
- Julkisivujen väriytyksen tulee olla vaalea. Julkisivujen umpiosissa tulee pääosin käyttää rapattua pintaa tai kiviainesta.
- Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja, vain yksittäiset rakennusteknisesti tarpeelliset elementtisaumat sallitaan, mikäli ne eivät sijoitu julkisivusommitelussa keskeisille paikoille.
- Parvekkeiden tulee olla lasitettuja.
- Ilmanvaihtokoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa uudisrakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle.
- Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon tai maantasokerroksiin..

## 7.4 Kaavan vaikutukset

### 7.41 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti hyvin keskeisellä paikalla Koskenpartaan kävelykadulla. Funkkisfasadisen Väärätalon sijainti kaupunkitilassa rakennetun alueen keskeisellä paikalla on näkyvä.

Suunnittelualueen rakennukset ovat olleet poissa käytöstä useamman vuoden ja niiden kunto on sinä aikana huonontunut paljon. Imatran kaupunki osti kiinteistön v. 2023 ja laittoi asemakaavamuutostyön vireille jotta saadaan vanhentunut asemakaava päivitettyä kaupungin keskeisellä taajama-alueella.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin monipuolisemman käytön.

Alueella, jonka kaupunkikuvaan asemakaavamuutoksella on vaikutus, on eri-ikäisiä ja ilmeeltään vaihtelevia kortteleita. Imatrankosken sisääntuloympäristön kannalta merkittävän väylän päätteellä on kävelykatu Koskenparras, joka on keskustan sydän. Koskenpartaalle sijoittuu muun muassa esiintymislava sekä kesäterassit. Kävelykadun kaakkoispäädystä avautuu näkymä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, mikä korostaa paikan arkkitehtonisen ja mittakaavallisen ratkaisun tärkeyttä.

#### Kulttuuriympäristö

Kävelykadun alkupäässä entinen Kansallispankin talo aumattuine säterikattoineen on kävelykadun päässä merkkirakennus ja kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen funkkirakennuskokonaisuuteen. Se toistaa Imatrankosken erityispiirteitä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina pidettyjä ominaisuuksia, kuten 30-luvun symmetrisiä, harmonisia ja vaaleaksi rapattuja julkisivuja. Jääskens osuuskauppa on ns. osuuskaupparakennus. Se sijaitsee väärätalon vieressä Matinkadun puolella. Nämä rakennukset yhdessä väärätalon kanssa maakunnallisesti arvokkaan Imatrankosken funkkirakennusten keskittymän.

Suunnittelualueen läheisyydessä Helsingintien vastakkaisella puolella sijaitsee Imatran Valtionhotelli, Kruununpuisto sekä Imatrankoski, joka on valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys ja rakennettu kulttuuriympäristö. Vuonna 1903 rakennettu Valtionhotelli on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus ja Imatrankosken alueen leimallinen maamerkki.



Kuva .Oikealla Kansallis-Osake-pankin konttori (1937) (Lähde:Imatran kaupunki)



Kuva .Jämsken Osuuskauppa (1939) (Lähde: Imatran kaupunki)



Kuva . Osuusliike Imatran 'Väärätalo' (1940) (Lähde: Imatran kaupunki)

## 7.42 Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Asemakaavamuutoksen myötä tontin liiketoiminnan kehittyminen ja monipuolistuminen on mahdollista. Muutoksen avulla voidaan monipuolistaa Koskenpartaan kävelykadun palveluita ja vaikuttaa alueen työpaikkojen määrään lisäävästi. Lisäksi keskustaan soveltuva asuminen mahdollistuu kaavamuutoksen myötä. Asukasmäärän lisäksi alueella lisää myös palvelujen kysyntää, jolloin toiminnot tukevat toisiaan.

## 7.43 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen lisää liikennemääriä nykyisestä. Ajoneuvoliikenteen kasvu suuntautuu Helsingintielle, Heikinkadulle, Matinkadulle ja Jukankadulle.

Alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella, missä kehitetään erityisesti jalankulun, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen ominaisuuksia. Muutoksesta seuraavalla liikennemäärien kasvulla on hyvät edellytykset ohjautua kestäviin kulkumuotoihin. Asemakaavamuutos ei vaikuta eri kulkumuotojen liikenneverkkoihin tai liittymiin. Asemakaavamuutoksessa on yleismääräys, jonka mukaan kaavamuutosalueelle on

Koko Imatraa koskeva pysäköintiohjelma on valmistunut 2021.

Pysäköintiohjelman keskeisenä tavoitteena on lieventää asemakaavojen pysäköintinormeja tiiviin keskustan alueilla. Tavoitteena on, että liikkuminen Imatrankosken keskustassa tapahtuu kevytliikennepainotteisesti ja pysäköintiä



tullaan hoitamaan osin myös yhteiskäyttöautojärjestelyinä. Tavoitteet tukevat Imatran kaupungin ilmastopoliittisia tavoitteita.

#### **7.44 Vaikutukset ilmastoon**

Rakennusten purkaminen aiheuttaa päästöjä. Suojeltava rakennus (väärätalo) peruskorjataan mikä on ilmaston ja päästöjen kannalta hyvä vaihtoehto.

Rakennus-/purkuaikana voi aiheutua hetkellistä melua, pölyä sekä raskaasta liikenteestä ja työkoneista aiheutuvien CO<sub>2</sub> -päästöjen lisääntymistä.

Uudisrakentaminen ja lisääntyvä rakennusoikeus/rakentaminen tulee lisäämään päästöjä.

Suunnittelualueen sijaitessa keskeisellä paikalla yhdyskuntarakenteessa ympäristön Infra on valmiina.

Liikennemäärät tulevat kasvamaan asemakaavan toteutuessa.

Pysyviä ilmastovaikutuksia lievennetään ohjaamalla liikkumista kevytliikennepainotteiseen suuntaan uudistamalla pysäköintinormeja sekä osoittamalla pysäköintimahdollisuus yhteiskäyttöautoille.

#### **7.45 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Maa- ja kallioperä

Rakennusten perustamistapa selvitetään tarkemmin toteutuksen yhteydessä.

Luonnonympäristö

Alue on rakennettua ympäristöä, eikä kaavamuutoksella siten ole vaikutusta luonnonarvoihin.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Hulevedet

Hulevesien viivytyks ja ohjaaminen tehdään määräysten ja Imatran kaupungin ohjeistuksen mukaisesti

Kaavamuutoksen yleismääräysten mukaisesti hulevesien käsittelysuunnitelma tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

#### **7.46 Taloudelliset vaikutukset**

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

Taloudellisia vaikutuksia syntyy mahdollisten uudisrakennusten toteuttamisesta.

Kustannuksia aiheuttavat pääasiassa rakennusten purkaminen, maaperätutkimukset, pysäköinnin sekä uusien rakennusten toteutus.

#### **7.47 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset**

Kaavamuutos edesauttaa Imatrankosken keskustan kehittymistä edelleen monipuolisena asumisen, erikoiskaupan, liike-elämän ja keskustatoimintojen keskittymänä palvellen siten laajasti kaupungin asukkaita.

Asemakaavan muutoksella monipuolistetaan keskusta-asumisen mahdollisuuksia ja alueen liike- ja kulttuuripalveluja.

## 7.48 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistö säilyy ennallaan. Uusia nimiä ei muodostu.

## 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaantulleeksi.

### 8.2 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurannasta vastaa Imatran kaupunki.

Lisätietoja kaavan valmistelusta antaa:

Marja Pelo, kaavoituspäällikkö  
puh. 020 617 1074  
[marja.pelo@imatra.fi](mailto:marja.pelo@imatra.fi)

Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti  
puh. 020 617 1150  
[sami.tynkkynen@imatra.fi](mailto:sami.tynkkynen@imatra.fi)

6.6.2024  
Imatran kaupunki, Virastokatu 2, 55100 Imatra