Elinkeino ja maankäyttö
Kaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS, IVONTIEN YMPÄRISTÖ KAAVANRO 1134

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

Raportin päiväys: 30.9.2026

Kaavan valmistelijat:
Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti
sami.tynkkynen@imatra.fi

Marjo Tauriainen, kaavasuunnittelija
marjo.tauriainen@imatra.fi

Sisällysluettelo

1. TIIVISTELMÄ 2
2. SUUNNITTELUN VAIHEET 2
3. VIRANOMAISNEUVOTTELUT 3
4. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET 3
5. LUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET 7
6. EHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET 17

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen sijoittaminen alueelle. Samalla tutkitaan alueen tontti-, katu- ja pysäköintijärjestelyitä. Alueelle osoitetaan asuin-/palvelurakentamista, liike- ja toimistorakentamista sekä energiahuollon aluetta. Asemakaavatyössä tarkastellaan alueen rakennusoikeuksia, rakennusten kerroslukuja sekä rakentamisen sijoittelua. Kortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako, joka laitetaan asemakaavaehdotusvaiheessa nähtäville, pois lukien kortteli 143, jossa sitova tonttijako säilyy.

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

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

2. SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo	16.11.2023
OAS nähtäville, lausunnot ja mielipiteet	24.10. – 24.11.2024
Kaavaluonnos nähtävillä	6.11. – 5.12.2025
Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville	16.6.2026
Kaavaehdotus nähtävillä	18.6. – 21.8.2026
Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä	1.10. - 30.10.2026
Elinkeino- ja kaupunkiympäristölautakunta hyväksynyt	
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	
Lainvoimainen	
Voimaantulo	

3. VIRANOMAISNEUVOTTELUT

Pvm	Palaute
16.1.2025	Kokonaisuudessaan kaavaratkaisu ja puron siirtäminen avoimeksi uomaksi on nähty positiivisena, ja suunnittelussa on huomioitu aiempaa paremmin rakennuspaikkojen toteutettavuus sekä ympäristön erityispiirteet. Samalla korostettiin tarvetta tarkemmille selvityksille muun muassa meluhaitoista, luonnon monimuotoisuudesta ja rakennushistoriasta, jotta kaava vastaisi Imatran paikallisia tarpeita ja olosuhteita.
16.3.2026	Viranomaistyöneuvottelu, jossa esitetty kortteliin 178, PA-tonteille on esitetty matalampaa rakentamista.

4. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
29.10.2024	**Vanhusneuvosto** Vanhusneuvosto toteaa, että on hyvä, kun asumiselle kaavoitetaan jo valmiiksi rakennettua aluetta, jossa on jo infrastruktuuri valmiina. Hyvä, että maan sisässä kulkeva suodinpuro pääsee esille, jolloin sille tulee virkistysmerkitys ja kalakanta vahvistuu. Matalampi rakentaminen on myös hyvä asia. Toivotaan samanhenkistä rakentamista kuin alueella tällä hetkellä on.	Merkitään tiedoksi.
30.10.2024	**Imatran Seudun Sähkö Oy** ***Muuntamo tulisi rakentaa keskeiselle sijainnille Ivontien ja kaupunkipuron väliselle alueelle*** *niin, että se palvelisi mahdollisimman hyvin alueen sähköistämistä.*	Muuntamon paikka on huomioitu kaavakartassa.
1.11.2024	**Telia company** Telialla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
4.11.2024	**Hyvinvointi- ja koulutuspalvelut** *Hyvinvointi- ja koulutuspalveluiden näkökulmasta tämänhetkisessä kaavaluonnoksessa ei ole huomauttamista. Suunnittelualueelle sijoittuvan pysyvän asumisen lapset ja nuoret kuuluvat Kosken koulukeskuksen oppilaaksiottosuunnittelualueelle. Tällä voi olla hetkellisesti vaikutusta kouluverkon tasapainoon. Asuntojen sijoittumisen myötä liikenne tulee lisääntymään alueella nykyhetkeen verrattuna.* ***Suunnittelussa tulee huomioida liikenneturvallisuuden ja -sujuvuuden näkökulma.***	Merkitään tiedoksi.
4.11.2024	**Etelä-Karjalan pelastuslaitos** *Pelastuslaitos on tutustunut 4.11.2024 mennessä Ivontien ympäristön asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomioita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.*	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. .

5.11.2024	**BLC Infra Oy** *BLC Infra Oy:llä on tietoliikennekaapeleita tai tietoliikennereittejä lausuntopyyntö – 1134 Ivontie* *ympäristön alueella. Pdf:ssä BLC Infran kaapelireitti merkittynä.* *BLC Infra Oy:llä ei ole huomauttamista*	Merkitään tiedoksi.
8.11.2024	**<u>Ympäristölautakunta</u>** Alueella on erityisesti huomioitava Fortum Power and Heat Oy:n suodosvesipuro, Voimanpuro, jossa on harvinainen taimenkanta ja niiden poikastuotantoa ja jonka uoman kulkua on tarkoitus muuttaa. Tämän johdosta **osallisten luetteloon tulee lisätä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kalatalousyksikkö**, joka vastaa kalataloustehtävistä myös Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen alueella. Koska alueen Fortumin Imatran voimalaitosalueen luontoselvitys vuodelta 2011 on yli 10 vuotta vanha, tulee **harkita uuden luontoselvityksen tekemistä**. Suunnittelualue on myös korkean radonriskin alue, tämä tulee huomioida toimintojen suunnittelussa ja rakentamisessa haittojen ehkäisemiseksi. **Suunnittelualueen melutasoja arvioitaessa tulee tieliikenteen lisäksi huomioida myös läheisen Fortumin vesivoimalaitoksen sähkölaitteistojen toimintaäänet.**	Täydennetään osallisluetteloa. Alueelle on laadittu luontoselvitys. Kaavamääräyksissä ja -kaavaselostuksessa radonriskit on huomioitu. Alueelle on laadittu meluselvitys.
20.11.2024	**Etelä-Karjalan museo** **tiivistetty teksti:** <u>*Arkeologinen kulttuuriperintö*</u> *Suunnittelualueella ei ole tunnettuja arkeologisia suojelukohteita. Lähimmät kohteet sijaitsevat etelään ja länteen, ja ne on dokumentoitu Museoviraston inventoinneissa. Alueella ei ole raportoitu kansalaislöytöjä, eikä historiallisten karttojen tai ilmakuvien perusteella ole merkkejä muinaisjäännöksistä tai sotaajan puolustusasemista. Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.* **tiivistetty teksti:** <u>*Rakennettu kulttuuriympäristö*</u> *Suunnittelualue sijoittuu osittain kahdelle valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle: Imatrankosken kulttuuriympäristöön sekä Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueille. Maakuntakaavassa nämä alueet on merkitty valtakunnallisesti merkittäviksi kulttuurihistoriallisiksi ympäristöiksi, ja suunnittelussa on huomioitava niiden ominaispiirteiden vaaliminen. Kaavamuutosalueella sijaitsee Imatrankosken voimalaitoksen alue rakennuksineen, joka on merkitty energiahuollon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentamisen ja muutosten on sovelluttava kaupunkikuvaan, ja alueen puusto on säilytettävä. Toimenpiteet alueella ovat luvanvaraisia**. **Voimalaitoksen toimistorakennukselle ja korjauspajalle on osoitettu suojelumerkinnät (sr-11), ja ruokala/kerhorakennukselle suojelumerkintä (sr-12).** Rakennuksia ei saa purkaa, ja korjaus- ja muutostöiden on säilytettävä niiden arvokas luonne. Muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta. Kaavasuunnittelussa on turvattava nykyisten suojelukohteiden suojelumerkinnät ja tarkasteltava muiden rakennusten suojelutarvetta. **Museo suosittelee riippumatonta rakennushistoriaselvitystä alueen arvojen tarkastelemiseksi.** Lisäksi alueen puistomaisuus ja puusto on pyrittävä säilyttämään, ja*	Valtakunnalliset kulttuuriympäristöt on kirjattu OAS:aan ja ja kaavaluonnoselostukseen, Kaavamuutoksessa suojelumerkinnät on säilytetty edelleen lausunnossa esiin nostetuilla rakennuksilla. Alueelle on tehty rakennushistoriaselvitys (Selvitystyö Ahola 2025)

	uudisrakentamisen kerroskorkeutta ja massoittelua on tarkasteltava tasapainoisen kaupunkikuvan luomiseksi.	
20.11.2024	**Fingrid Oyj** *Asemakaava-alueen läheisyyteen sijoittuu Fingridin Imatran sähköasema ja useita 110 kV voimajohtoja. Asemakaava-alue sijoittuu Fingridin toimintojen ulkopuolelle, mutta toimitamme pyynnöstä lisätietoja.* *Asemakaavassa osoitetaan mm. asuinrakentamista, liike- ja toimistorakentamista, energiahuollon aluetta sähköaseman läheisyyteen. Muistutamme kaavoituksen lähtökohdaksi yleisluontaisesti seuraavista asioista, jotka on otettava huomioon suunnittelussa sähköaseman ja voimajohtojen läheisyydessä:* *• Alueita ei saa suunnitella sellaiseksi, että ne olisivat ristiriidassa Fingrid Oyj:lle lunastetun käyttöoikeuden supistuksen tai yleisten turvallisuusmääräysten kanssa.* *• Sähköaseman ja voimajohtojen läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset vaarajännitteet. Fingrid määrittelee etäisyys- ja suojausvaatimukset tapauskohtaisesti vaarajännitearvioiden perusteella.* *• Sähköasema-alueella tai voimajohtoalueella tai niiden läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon tai sähköaseman käytölle ja kunnossa pysymiselle.* *• Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.* *• Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.* *• Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä. Tässä lausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin rakentamiseen tai teknisiin ratkaisuihin. Fingridin toimintojen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot.*	Merkitään tiedoksi
22.11.2024	**<u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</u>** <u>Laadittavat selvitykset</u> *Alueella on voimassa mm. 26.4.2021 hyväksytty asemakaava (1099), jonka yhteydessä **tehtyjen selvitysten ajantasaisuus kannattaa selvittää ja tarvittavilta osin päivittää selvityksiä.** Myös edellisten asemakaavamuutosten (1030 ja osaa aluetta käsittävän 1087) selvitysaineistojen käyttökelpoisuutta on syytä tutkia.* <u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u> *Kaava-alue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle: koko Ivontien länsipuoli on Imatrankosken kulttuuriympäristöä ja pieneltä osin kaavamuutosalueen kaakkoisosat ovat Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet RKY-aluetta. **OASissa on siis tältä osin***	Kaavamuutosalueelle on laadittu luontoselvitys, rakennushistoriaselvitys, meluselvitys sekä pima-selvitys. OAS:aa on täydennetty tältä osin.

	vajavainen tieto ja sitä tulee täydentää maininnalla Imatrankosken kulttuuriympäristöstä. *Edellisten asemakaavamuutosten yhteydessä alueelle on laadittu selvitys alueen rakennuksista (Imatran voimalaitosalue, Selvitys alueen rakennuksista, Arkkitehtitoimisto Helsinki Zürich Office Oy, 2011, päivitetty 4.2.2021). Sieltä selviää, että 1920-luvulla rakennettuun voimalalaitokseen liittyvät asemakaavalla suojellut huoltorakennukset ovat olleet perustana korttelin 121 kaavaratkaisua tehtäessä.* ***Uudisrakennusten materiaali, mittakaava ja suhteet mukailevat vanhimpien rakennusten ominaisuuksia. Nyt vireillä olevassa kaavatyössäkin tulee huomioida alueen valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön arvot ja suunnitella uudisrakentaminen siten, etteivät nämä arvot vaarannu.*** <u>Luontoarvot</u> *Alueelle on voimassa olevaa asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys vuonna 2011. Selvityksessä kaavamuutosalueen läheisyydestä havaittiin useita Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttäviin eliölajeihin kuuluvan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja kaavamuutosalueelta tunnistettiin lajin kulkuyhteystarpeita. Selvitys on vanhentunut ja mainittuja yleiskaavojen luontoselvityksiä ei voida pitää asemakaavoitusta varten riittävinä.* ***Kaavamuutosalueelle tulee tehdä luontoselvitys, jossa tulee selvittää ainakin alueen merkitys liito-oravalle sekä vastaavalla tavalla tiukkaa suojelua edellyttäville lepakoille****. Kaavamuutoksen vaikutusten arviointiin tulee* ***sisällyttää myös arviointi vaikutuksista luonnon monimuotoisuuteen.*** <u>Pilaantuneet maa-ainekset</u> *Suunnittelualueella on ollut sellaista teollista historiaa, että alueen maaperään on voinut joutua ympäristölle ja terveydelle haitallisia aineita. Alueella on aikaisemmin tehty pilaantuneen maaperän tutkimuksia ja kunnostuksia. Suunnittelualueen läheisyydessä on todettu myös maaperässä läheisen terästehtaan kuonaa. Mahdollista on, että kuonaa on myös suunnittelualueella.* ***Suunnittelualueella tulisi tehdä kattavat pilaantuneen maaperän tutkimukset valmisteluvaiheessa. Kaavoituksen tässä vaiheessa tehtävät maaperätutkimukset on mahdollista huomioida suunnittelussa niin, ettei herkimpiä toimintoja (esim. asuinrakennukset) sijoiteta niille alueille, jossa mahdollisesti havaittaisiin haitta-aineita ja vältyttäisiin mittavilta kunnostustoimenpiteiltä.*** <u>Pohjavedet</u> *Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman Pohjavesi-osiossa sanotaan, että suunnittelualue ei sijaitse/sijaitsee pohjavesialueella. Tekstiin on hyvä korjata oikea tieto.* **<u>Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue</u>** ***Tarkasteltava asemakaavamuutoksen alue rajautuu kaikilta liikenneyhteyksiltään Imatran kaupungin katuverkkoon. Imatrankoskentie ja Imatrankoskentien kiertoliittymä ovat osa valtakunnallista Suurten Erikoiskuljetusten Verkkoa (SEKV-reitit). Tämä on otettava huomioon alueen mitoituksissa.***	Kaavamerkinnöissä on suojelumerkinnät säilytetty edelleen, lausunnossa esiin nostetuilla rakennuksilla. Kaavamuutosalueelle on laadittu luontoselvitys 2025. Suunnittelualueelle ja erityisesti purolinjalle on tehty tarkentavia lisäselvityksiä pilaantuneista maa-aineksista 12/2024. Päivitetty OAS. Luonnosselostukseen on päivitetty tieto.

	Valtion tieverkon lähin liittymäpiste on Imatrankoskentien ja kantatien 62 (Pietarintie) kiertoliittymä. Toteutuessaan täysimääräisesti nyt käsillä oleva asemakaava saa aikaan havaittavan lisäyksen maankäytöstä aiheutuvaan liikenteeseen. Alueen uuden rakentamisen liikennetuotokseksi on laskettu noin 1 600 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Tämä jakautuu pääasiassa länteen Imatrankosken suuntaan ja pohjoiseen Vuoksenniskan suuntaan eteläisen rajalle suuntautuvan liikennemäärän jäädessä arviolta pienimmäksi. *Lännen suunnalla valtion tieverkko on sen verran kaukana, ettei havaittavia vaikutuksia liikenneturvallisuuteen, sujuvuuteen tai vaikkapa meluun ole tiedossa.* *Liikennemäärä kantatiellä 62 kaavamuutoksen vaikutusalueella vaihtelee välillä n. 3700 – 4100 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka tarkoittaa huipputuntiliikenteenä n. 400-450 ajoneuvoa tunnissa. Kantatien 62 ja Imatrankoskentien yksikaistaisen kiertoliittymän teoreettinen maksimikapasiteetti on n. 1000 ajoneuvoa tunnissa mikä riittää myös tulevaisuudessa. Nopeusrajoitus alueella on 50 km/h kiertoliittymän lähellä ja muualla linjaosuudella 60km/h. Poikkileikkaus kt:lla 62 on 1+1-tyyppia välillä vt 6 – raja-asema lukuun ottamatta liittymien kanavointeja ja raja-asemaan liittyviä liikennejärjestelyjä.* *Uuden maankäytön synnyttämän liikenteen jakautuessa eri suuntiin kantatien 62 välityskyky riittää mainiosti uudellekin liikenteelle. Imatrankoskentien ja kantatien 62 (Pietarintie) kiertoliittymä toimii sekä liikenneturvallisuutta että sujuvuutta parantavana elementtinä ko. liittymässä liikennemäärien noustessa nykyisestä.* *Kantatien 62 osalta meluvaikutuksia alueelle tulee tarkastella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella kaavatyössä tullaan huomioimaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja selvittämään asemakaavan vaikutuksia riittävällä laajuudella. Koska kaava koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia asioita (RKY-alueet),* ***tulee kaavasta järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu****. Kaakkois-Suomen ELY-keskus tulee ottamaan kantaa varsinaiseen kaavaratkaisuun kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.*	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.1.2025 .
22.11.2024	**<u>Kainuun Ely-keskus, patoturvallisuusviranomainen</u>** Patoturvallisuusviranomaisella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
22.11.2024	**<u>Rakennusvalvontajaosto</u>** Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavamuutoksen 1134 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa huomautuksitta.	Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

5. LUONNOKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
7.11.2025	**<u>Etelä-Karjalan liitto</u>**	Merkitään tiedoksi ja päivitetään selostukseen alueen

	Asemakaavamuutosta ohjaava kaavataso on yleiskaava. Kaavaratkaisussa on huomioitu yleiskaavan mukainen maankäyttö, maisema-arvot ja RKY-alueet. Kaavaselostuksen sivulla 21 on ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kartassa on virheellisesti esitetty suunnittelualueen sijainti etelämmäksi, kuin missä se on. Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.	sijainti maakunta-kaavakartalle.
11.11.2025	**Telia Finland Oyj** Tonttien 141, KTY-8 sekä viheralueella VL-22 kulkee kuitukaapelit, jotka ovat Telian, Imatran kaupungin ja Imatran Seudun Sähkön yhteisomistuksessa. Tämä otettava huomioon suunnittelussa, mahdolliset siirtotarpeet ilmoitettava 3kk ennen toimenpidettä, toteutus tehtävä sulan maan aikana.	Merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon lupa-/rakentamis-vaiheissa.
12.11.2025	**BLC Infra Oy** Luonnosvaihealueella on tietoliikennereittejä ja tietoliikennekaapeleita. Jos tulee kaapeleiden- ja/tai kaapelireittiensiirtoja, niin kaapeleiden- ja kaapelireittiensiirron maksaa tilaaja.	Merkitään tiedoksi ja huomioidaan lupa/rakentamisvaiheessa.
25.11.2025	**Fingrid Oyj** Asemakaava-alueen läheisyyteen sijoittuu Fingridin Imatran sähköasema ja useita 110 kV voimajohtoja. Asemakaava-alue sijoittuu Fingridin toimintojen ulkopuolelle. Ei kommentoivaa materiaalista.	Merkitään tiedoksi.
27.11.2025	**Väylävirasto** Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä Kaavaselostuksessa on asetettu vaatimus 35 dB vaatimus julkisivuille Imatrankoskentien puolisilla rakennuksilla. Imatra-Pelkola raide on tällä hetkellä vähäisesti liikennöity raide. Väylävirasto näkee, että kaavan valmistelutyössä on syytä ottaa huomioon rautatien melu-, runkomelu- ja tärinäolosuhteet kaavaluonnosalueen itäosassa silmällä pitäen liikennemäärien kasvua. Väylävirasto pyytää saada mahdollisen selvityksen tarkasteltavaksi, mikäli alueelle on teetetty aiempia selvityksiä. Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.	Kaavakartan yleismääräyksissä on maininnat raideliikenteen mahdollisten melu- ja tärinähaittojen huomioimisesta viimeistään rakentamisen lupavaiheessa. Mahdolliset vaikutukset huomioidaan rakenteiden suunnittelussa sekä tilojen sijoittelussa.

	Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinästä voi aiheuta haittaa myös tietyille teollisuuden aloille. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Väylävirasto muistuttaa, että tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin tärinäntorjunnan kustannuksiin. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468). Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.	
1.12.2025	**<u>Kainuun ELY-keskus</u>** Kaavamuutosalue sijaitsee osittain Imatrankosken voimalaitospadon ja sen yläkanavan reunamuurin välittömässä läheisyydessä. Imatran voimalaitoksen padot on luokiteltu patoturvallisuuslain (494/2009, PTL) 11 §:n mukaisesti. Kainuun ELY-keskuksen patoturvallisuusviranomainen toteaa, että patoturvallisuuslainsäädäntö ei aseta rajoituksia toimintojen sijoittamiselle padon vahingonvaara-alueelle. Kaava-alueen rakentaminen tulee kuitenkin suunnitella ja toteuttaa niin, että alueen läheisyydessä sijaitsevia patorakenteita ei vahingoiteta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee olla yhteydessä padon omistajan patoturvallisuudesta vastaavaan, jotta patoturvallisuus tulee huomioiduksi. Padon omistajan velvoitteena on puolestaan tarvittaessa ottaa uudet vahinkokohteet huomioon padon vahingonvaaraselvityksessä ja turvallisuussuunnitelmassa.	Kaavaselostusta päivitetty tältä osin, otetaan huomioon rakentamisessa ja tiedotetaan padon omistajaa.
4.12.2025	**<u>Etelä-Karjalan pelastuslaitos</u>** Asuinrakennusten varatieratkaisujen suhteen tulee suosia omatoimisia ratkaisuja, jotka eivät perustu pelastuslaitoksen kalustoon tai toimintaan. Omatoimisia varatieratkaisuja ovat esimerkiksi: parvekkeille asennettavat tikasluukut, parvekelinjojen väliin suunniteltavat tikaskuilut, joihin käynti	Rakentamislupavaiheessa huomioidaan pelastuslaitoksen ohjeistus.

	tapahtuu parvekkeelta sivusiirtymänä, sivusuuntainen siirtyminen naapuripalo-osaston parvekkeelle, kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää tai vaihtoehtoisesti tarkoitukseen sopiva automaattinen sammutuslaitteisto. Omatoimiset varatieratkaisut ovat nopeampia ja toimintavarmempia kuin pelastuslaitoksen kalustoon perustuva vaihtoehto. Mikäli päädytään kuitenkin valitsemaan ratkaisu, joka perustuu pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee suunnittelussa noudattaa Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen ohjetta "Pelastustien suunnittelu ja toteutus Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella (31.8.2021)" Nostolavaan perustuva pelastautuminen edellyttää pelastusteiden ja nostopaikkojen järjestämistä kaikille pelastettaville varatienä toimiville parvekkeille, sekä niiden ympärivuotista kunnossapitoa. Varatien järjestämisestä kuullaan aina pelastusviranomaista, jos varatien käyttö edellyttää palokunnan toimenpiteitä. Rakennuskohtaisesti tulee käyttää vain yhtä varatieratkaisua. Umpikujat tulee varustaa pelastuslaitoksen kalustolle mitoitetuilla kääntöpaikoilla. Tarkemmat tiedot mitoituksen osalta löytyy ohjeesta "Pelastustien suunnittelu ja toteutus Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella (31.8.2021)". Pelastuslaitoksen liikkuminen alueella tulee huomioida pysäköintisuunnittelussa. Sammutusveden saatavuus alueen pelastustoimen tarpeisiin tulee varmistaa.	Umpiteiden päissä kääntöpaikoilla ei ole mahdollisuutta 12.5 metrin kääntösäteen suuruisille levennyksille. Tilaa on kuitenkin reilusti, mahdollistaen nostokaluston peruutuskääntymisen. Katurakentamisvaiheessa tulee umpikadun päihin osoittaa pysäköintikielto.
5.12.2025	**<u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</u>** <u>Luontoarvot</u> Kaavaa varten on tehdyt luontoselvitykset ovat asianmukaisia ja riittäviä. Selvityksessä havaitut luonnonarvot on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Alueella on aiemmissa luontoselvityksissä tehty havaintoja liito-oravasta. Tuoreessa luontoselvityksessä lajista ei tehty havaintoja, mutta alueen metsät todettiin edelleen lajille soveltuvaksi elinympäristöksi. Kaavaluonnoksessa iso osa metsäalueista on osoitettu palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueiksi. Jo nykyisellään kaava-alueen metsiköt ovat varsin pieniä ja pirstaleisia lajin lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Liito-oravan kulkuyhteys alueen poikki on kuitenkin mahdollista säilyä taimenpuron varren puistoalueita pitkin. Luontoselvityksessä kaava-alueella havaittiin haitallisia vieraslajeja kanadanpiiskua, komealupiinia ja kurtturuusua. <u>Kaavamääräyksiin</u> tulee sisällyttää vieraslajien torjuntaa koskeva määräys esim. seuraavasti: "Kaava-alueella on todettu esiintyvän haitallisia vieraslajeja. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajiesiintymien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä." <u>Merkinnän</u> s-11 määräyksessä todetaan, että "Siirtoistutukseen on haettava lupa paikalliselta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta." ELY-keskukset lakkaavat 31.12.2025. -> määräystä muuttaa ja korvata paikalliselta ELY-keskukselta muotoon "Lupa- ja valvontavirastolta" tai "luonnonsuojelulain mukaiselta lupaviranomaiselta". <u>Kulttuuriympäristöarvot</u>	Kaavakarttaa päivitetty tältä osin. Kaavakarttaa päivitetty tältä osin.

	-> rakentamista on viety väkisin maisemallisesti herkälle alueelle voimalarakennuksen läheisyyteen ns. huoltoaukealle. - ansiokkaasti laadittu rakennushistoriaselvitys, joka tarkentaa ns. huoltoaukion rakennusten historiaa aiemmin tiedetystä. Tämän myötä myös niiden historiallinen arvo ja merkittävyys ovat korostuneet. Erityisesti niiden maltillinen rakennustapa jättää sähkövoimalalle ja siitä lähteville voimalinjoille tilaa maisemaa hallitsevina elementteinä. Nyt voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueella vain maltillisen, vanhan rakennuskannan massoitteluun sopivan rakentamisen. Edellisten asemakaavamuutosten yhteydessä vanhat huoltorakennukset ovat olleet perustana kaavaratkaisua tehtäessä. Uudisrakennusten materiaali, mittakaava ja suhteet on määritetty mukailemaan vanhimpien rakennusten ominaisuuksia. - kaavaluonnoksessa on alueelle osoitettu neljän kerroksen korkuista rakentamista kahdelle tontille. Rakennusoikeuden määrää on näillä tonteilla lisätty ajantasa-asemakaavan noin 2000 m2:sta luonnoksessa esitettyyn 2400 m2. - merkittävämpää huoltoaukion alueella on suurimman kerroskorkeuden kasvattaminen neljään. Tällä on ilmeisiä vaikutuksia valtakunnallisen RKY-alueen arvoihin. Huoltoaukion osalta kaavan mahdollistama rakentaminen ei ole RKY-alueen luonteen mukaista. Rakennushistoriaselvityksen perusteella kaavaluonnosta useamman rakennuksen suojelullekin voi olla perusteita. - vaikutuksia rakennettuun- ja kulttuuriympäristöön on arvioitu kevyesti ja vaikutuksia vähätellen. Kaavaratkaisussa ei ole otettu huomioon alueelta laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä mainittuja ympäristöarvoja, vaan vastoin selvityksessä todettua on voimalarakennuksen viereen tuotu korkeaa rakentamista, joka voi kaukomaisemassa muodostua voimalarakennuksen kanssa kilpailevaksi elementiksi. Kaavaselostukseen on liitetty havainnekuvia, mutta niistä ei ole nähtävissä uudisrakentamisen suhde valtakunnallisesti arvokkaaseen voimalarakennukseen. Havainnekuvista käy ilmi alueen rakennetta, mutta ei vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennetun kulttuuriympäristön kannata merkityksellistä on näkymät jalankulkukorkeudelta	Kaavasuunnitelmaa on päivitetty, niin että kortteliin 178 sijoittuvilla PA-tonteilla sallitaan rakennuskorkeus 2 ja rakennusoikeus 800 kem2.
	<u>Kaavamääräyksissä</u> ei ole syytä mainita lakipykäliä, sillä ne vanhenevat usein aiemmin kuin kaavaa uusitaan, joten sr-12 merkinnässä riittää "Rakennusta ei saa purkaa". Lisäksi lausuntoa ei anna museovirasto, vaan kannattaa käyttää ilmaisua "tulee pyytää museoviranomaiselta".	Kaavamääräykset päivitetty tältä osin.
	<u>RKY-aluetta</u> ei ole osoitettu kaavakartalla. Se tulee lisätä, mieluiten käyttäen 1.7.2025 voimaan tulleen Katja-asetuksen merkintätapaa. Aluerajauksen merkinnässä mm. Ivontien varrella kannattaa aluerajaus osoittaa tarkemmin kuin rajapinnasta saatava digitointi eli Ivontien reunaa noudattaen.	Kaavakarttaa päivitetty tältä osin.
	<u>Kaavaselostuksen</u> kohtaan 4.4 Asemakaava tulee lisätä mainita asemakaavassa suojelluista rakennuksista. Tämä	Kaavaselostusta päivitetty tältä osin.

	tieto löytyy kyllä toisaalta kaavaselostuksesta, mutta on olennaista asemakaavatilanteeseen liittyvää tietoa. <u>Pilaantuneet maa-ainekset</u> Alueelta tehtyä, kaavaluonnoksen liitteenä olevaa pima-tutkimusta (2.12.2024) ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa. Tutkimuksessa kaava-alueella todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia useassa tutkimuspisteessä, mutta kaava-luonnoksessa ei ole tutkimuksen perusteella tehtyjä saa-merkintöjä. Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä ja kaavaselostuksessa on pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvissä teksteissä keski-näistä epätarkkuutta. Kaavaselostuksessa lukee seuraa-vasti: "kaavamääräyksillä edellytetään maaperän lisäselvi-tyksiä tai kunnostustoimenpiteitä ennen rakentamista." Yleismääräyksessä ei mainita lisäselvityksiä olleenkaan vaan määräys kuuluu seuraavasti: "Rakentaminen kaava-alueella saadaan käynnistää vasta sen jälkeen, kun pilaan-tuneet maa-ainekset on kunnostettu valtioneuvoston maa-perän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista antaman asetuksen (214/2007) mukaisesti." Yleismääräyk-seen tekstiin tulisi lisätä maininta tehtävistä lisäselvityksistä. Lisäksi yleismääräyksissä kerrotaan viranomaisen olevan Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Valtion aluehallinto uudis-tuu vuoden 2026 alusta ja ELY-keskukset lopettavat toi-mintansa. Sopivampi sanamuoto tähän olisi " Kunnostamis-velvoite on tontin maanomistajalla, jonka tulee ilmoittaa kunnostuksesta valtion valvontaviranomaiselle." Tähän edellä mainittuun kohtaan liittyen Kaakkois-Suomen ELY-keskus myös huomauttaa, että Ympäristösuojelulain (527/2014) mukaan pilaantuneen maaperän selvittämis- ja puhdistamisvelvollisuus on ensisijaisesti pilaantumisen ai-heuttajalla ja vasta toissijaisesti kiinteistön omistajalla/halti-jalla. Suunnittelualueella tulisi tehdä kattavat pilaantuneen maa-perän tutkimukset rakennettaviksi aiotuilla alueilla jo kaa-voitusvaiheessa, jotta havaittaisiin mahdolliset haitta-aineet ja nämä kaavassa huomioimalla vältyttäisiin mittavilta kun-nostustoimenpiteiltä rakentamisen yhteydessä. <u>Pintavedet</u> Kaavaluonnoksessa on otettu riittävällä ja asianmukaisella tavalla huomioon alueen läpi kulkeva Voimanpuron yläosa ja sen arvokas taimenkanta. Kaavamääräyksissä on osoi-tettu puron suojavyöhyke, jolla säilytetään olemassa oleva kasvillisuus ja maastonmuodot, eikä alueella sallita raken-tamista, puuston tai pensaiden poistamista, hulevesien joh-tamista puroon tai lumen aurausta puroon. Lisäksi kaavassa on määräyksiä, jotka turvaavat puron ekologisen tilan, ve-denlaadun ja lajiston elinympäristöt myös rakentamistoi-menpiteiden aikana. Kaavassa on huomioitu myös puron lämpötilan säilyminen sekä jatkuva vesitys, ja rakentamisen vaikutukset puroon on rajattu niin, ettei veden laatu heikkene edes hetkelli-sesti. Määräykset edistävät luonnon monimuotoisuutta ja	Kaavakarttaa päivi-tetty tältä osin. Kaavakarttaa päivi-tetty tältä osin.

	vesistön suojelua, ja ne tukevat taimenkannan säilymistä alueella. <u>Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto</u> Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole lisättävää OAS-vaiheessa antamaansa lausuntoon. <u>Lopuksi</u> Kaavan jatkotyöstössä tulee paremmin huomioida alueen valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön arvot ja suunnitella uudisrakentaminen siten, etteivät nämä arvot vaarannu. Huoltoaukion osalta tulee uudisrakentamisen volyymiä mataloittaa. Pääosin kaavaluonnosaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan. Kaavasuunnitelmasta tulee pitää neuvottelu ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.	Kaavasuunnitelmaa on päivitetty, niin että kortteliin 178 sijoittuvilla PA-tonteilla sallitaan rakennuskorkeus 2 ja rakennusoikeus 800 kem2. Neuvottelu on pidetty.16.3.2026
9.12.2025	**<u>Rakennusvalvontajaosto</u>** Rakennusvalvontajaosto puoltaa asemakaavamuutosluonnosta 1134 huomautuksitta.	Merkitään tiedoksi.
9.12.2025	**<u>Vanhusneuvosto</u>** Imatran vanhusneuvosto tuo esille huolen siitä, keitä varten alue rakennetaan, kun Imatralla on jo nyt runsaasti tyhjiä asuntoja sekä vuokralla että myynnissä? Riittääkö paikkakunnalla asukkaita, erityisesti kerrostaloihin? Nykyisten asuinalueiden ylläpito ja elinvoima eivät saa jäädä kehittämisen ulkopuolelle uuden alueen kustannuksella. Vanhusneuvosto korostaa, että alueen arvokas ympäristö Imatrankosken läheisyydessä edellyttää erityistä herkkyyttä rakentamisen mittakaavassa. Neuvosto näkee rivitalot ja pienemmät kerrostalot korkeita kerrostaloja halutumpina ja paremmin ympäristöön sopivina. Rivitaloille koetaan olevan todellista kysyntää Imatralla. Korkeat rakennukset herättävät huolta maisemasta, viihtyisyydestä ja alueen luonteesta. Alueen liikennejärjestelyt nähdään haasteellisina. Ivontien ja Imatrankoskentien liikenne on vilkasta. Linja-autopysäkit ja risteyksien ympäristö eivät kaikilta osin ole turvallisia jalankulkijoille. Ehdotetaan alikulkukäytävää koulumatkojen turvaamiseksi Vanhusneuvosto painottaa, että alueen kehittämisessä jalankulun ja suojateiden turvallisuus on varmistettava. Alueen luonnonympäristö koetaan arvokkaaksi ja huolella hoidetuksi. Vanhusneuvosto korostaa, että kaavoituksen on säilytettävä ympäristön maisemallinen ja ekologinen laatu, eikä rakentaminen saa olla raskaasti maisemaa muuttavaa. Neuvosto tunnistaa tarpeen kaupunkirakenteen tiivistämiseen, mutta pitää tärkeänä, että tiivistäminen ei johda liian massiiviseen rakentamiseen tai "pakottamiseen" keskustaan vanhojen alueiden kustannuksella.	Merkitään tiedoksi. Kaavasuunnitelmaa on päivitetty, niin että kortteliin 178 sijoittuvilla PA-tonteilla sallitaan rakennuskorkeus 2 ja rakennusoikeus 800 kem2.

11.12.2025	**E-K Museo** Arkeologinen kulttuuriperintö Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rakennettu kulttuuriympäristö Asema kaavamuutosalueella sijaitsee seitsemän Imatrankosken voimalaitokseen liittyvää rakennusta: huoltoaukion neljä matalaa tiilirakennusta (autotalli nro 34, korjauspaja nro 35, toimistorakennus nro 46, huoltorakennus nro 83), puinen rautavarastorakennus, autokatos sekä tiilinen ruokalarakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa huoltoaukion rakennuksista korjauspajalle sekä toimistorakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-11 ja Aarne Ervin suunnittelemalle tiiliselle ruokalarakennukselle vuodelta 1951 on osoitettu suojelumerkintä sr-12. Molemmista suojelumerkinnöistä löytyy määräys: Suojeltava rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57§:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Merkittävistä muutostöistä on velvollisuus pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta suunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa. Alkuperäisten rakennusten muutostöissä ei edellytetä kaikkia tämän päivän teknisiä vaatimuksia, jos asia on perusteltavissa alueen kulttuuriarvojen säilyttämisellä. Suojelumerkintä sr-11 määräyksissä on lisäksi otettu kantaa voimalaitoksen sisätiloihin. Imatran vastikään voimaan tulleessa yleiskaavassa Imatrankosken kulttuuriympäristölle on osoitettu aluemerkintä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueiden käytön on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennusten purkaminen on alueidenkäyttölain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennusta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Toteutuessaan asemakaavamuutos tarkoittaisi Imatrankosken voimalaitoksen rakennuksiin kuuluvien tiilisen	

	autotallin nro 34 (1934), sekä puisen rautavaraston (1951) ja teräsrunkoisen autokatoksen (1981) purkamista uudisrakentamisen tieltä. Ivontien länsipuolelle on osoitettu yhteensä viisi asuinkerrostaloa, joista kaksi nelikerroksista sijoittuisi suojeltujen korjauspajan nro 35 sekä ruokalarakennuksen väliin. Kolme viisikerroksista asuinkerrostaloa on sijoitettu Imatrankoskentien varteen. Kaavamuutosalueen voimalaitokseen liittyvistä rakennuksista on laadittu laadukas rakennushistoriaselvitys (Ahola 2025), josta käy ilmi alueen ympäristön muutosherkkyys sekä huoltoaukion neljän matalan tiilirakennuksen muodostaman kokonaisuuden merkitys osana Imatrankosken voimala-alueen ilmettä, rakentumista ja historiaa. Purettavaksi suunniteltu autotalli vuodelta 1934 on huoltoaukion rakennuksista vanhin, joka sodan pommituksissa vaurioituessaan nähtiin tarpeelliseksi kunnostaa alkuperäisyyttä kunnioittaen vuonna 1941. Autotalli on rakennusmestari Emil Ekegrenin suunnittelema, kuten myös korjauspaja ja toimistorakennus vuodelta 1938. Huoltoaukion nuorinta rakennuskantaa edustaa Aarne Ervin suunnittelema huoltorakennus vuodelta 1960, joka on toteutettu aikakautensa tyyliin, mutta muodon ja sijoittelun osalta sovitettu huoltopihan vanhemman tiilirakentamisen ilmeen mukaisesti. Vaikka asemakaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan arvokasta kulttuuriympäristöä ja sen suojelukohteita ohjaamalla uudisrakentamista arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi, kuin myös julkisivumateriaalien osalta, ei alueen valtakunnallista merkittävyyttä ole kuitenkaan huomioitu kaavasuunnittelussa riittävästi. Suunnitelma on nykyisellään liian massiivista ja vaikutuksiltaan voimakasta kulttuurihistorialliseen ja herkkään puistomaiseen ympäristöön. heikentävä vaikutus. Asemakaavamuutoksen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ei ole arvioitu kaavaselostuksessa riittävästi, eikä siinä ole tuotu esiin rakennushistoriaselvityksestä ilmi käyvää tietoa ympäristön arvoista ja sen muutosherkkyydestä sekä huoltoaukion rakennuskokonaisuuden merkittävyydestä kokonaisuuden kannalta. Voimala-alueen läheisyydessä tulisi kokonaan välttää korkeaa rakentamista, joka uhkaa jättää voimalarakenteet alisteiseksi kaupunkikuvassa ja maisemassa. Rakentamisen lähtökohdaksi tulisi ottaa olemassa oleva, matala rakennuskanta, mutta siten, ettei alueen historiallinen luettavuus ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne kärsi. Alueelle ominaista puistomaisuutta tulee myös vaalia, jota jo toteutettu taimenpuro tukee hyvin. Huoltoaukion neljän matalan tiilirakennuksen muodostama kokonaisuus on olennainen osa valtakunnallisesti merkittävää voimalamiljöötä, joka tulee säilyttää. Museo ei puolla autotallirakennuksen purkamista, vaan katsoo, että sille, kuin myös huoltorakennukselle, on perusteltua osoittaa suojelumerkinnät (sr-11), jotta tähän asti hyvin säilynyt kokonaisuus säilyy vastedeskin.	Kaavasuunnitelmaa on päivitetty, niin että kortteliin 178 sijoittuvilla PA-tonteilla sallitaan rakennuskorkeus 2 ja rakennusoikeus 800 kem2. Kaavaselostusta on päivitetty rakennushistoriaselvityksestä ilmi käyvän tiedon mukaisesti ympäristön arvoista ja sen muutosherkkyydestä sekä huoltoaukion rakennuskokonaisuuden

	Valtakunnallinen merkittävyys ja aluerajaus tulee käydä ilmi kaavakartan merkinnöistä ja määräyksistä. Kaavaluonnoksen suojelumääräykset ovat muuten sisällöltään riittäviä, mutta sr-12 määräyksessä lausunto tulee pyytää museoviraston sijaan museoviranomaiselta.	merkittävyydestä kokonaisuuden kannalta. RKY-alue päivitetty kaavakartalle
17.12.2025	**<u>Imatran seudun ympäristölautakunta</u>** Kaavaluonnos sisältää tarvittavat määräykset alueen luontoarvojen säilyttämiseksi sekä hulevesien hallinnan, radonriskin ja pilaantuneiden maa-alueiden huomioimisen osalta. Luonnoksessa on myös annettu tarvittavat melumääräykset asuinkortteleiden ulko-oleskelualueille sekä rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle. Kaavamuutoksen suunnitteluaineistoon sisältyvä meluselvitys tulee kuitenkin päivittää vesivoimalaitosta lähimmäksi suunnitellun kerrostalon sijaintipaikan osalta, koska uudessa asemakaavassa tämä rakennus on sijoitettu aiemmassa kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa lähemmäksi.	Korttelin 178 alueen ympäristömeluvaikutuksista pyydettiin konsultilta (HMMT) ehdotusvaiheen valmistelun aikana lisälausunto. Perustuen aiempiin meluselvityksiin ja melumittauspisteisiin lausunnossa on todettu, että voimalaitoksen melu vanhan mittauspisteen suhteen ei voi suurentua teoriassa, kun melun kohde sijaitsee etelämpänä kuin mittauspiste (L3). Kortteli 178 sijaitsee etelämpänä. Myöskään rakennusmassojen vapaa sijoittelu ei kasvata melua yli sallittujen arvojen. Täten normaaleilla seinärakenteilla asuntojen sisämelu, eikä oleskelualueiden melu, nouse yli sallittujen päivä- ja yöohjearvojen.

6. EHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Pvm	Palautteen antaja Palaute	Vastine
17.6.2026	**Etelä-Karjalan pelastuslaitos** Pelastuslaitos suosittelee asuinrakennusten varateiksi ensisijaisesti omatoimisia ratkaisuja, kuten tikasluukkuja, tikaskuiluja parvekelinjojen väliin, joihin kuljetaan parvekkeelta sivusuuntaisen siirtymän kautta sekä kahta toisistaan riippumatonta uloskäytävää. Mikäli varatie perustuu pelastuslaitoksen nostokaluston käyttöön, tulee pelastustiet ja nostopaikat toteuttaa pelastuslaitoksen ohjeiden mukaisesti ja ylläpitää ympärivuotisesti. Lisäksi umpikujien kääntöpaikat, pelastusajoneuvojen esteettömät kulkureitit sekä sammutusveden riittävä saatavuus tulee varmistaa. Pelastusviranomaista kuullaan varatiejärjestelyistä, jos niiden käyttö edellyttää pelastuslaitoksen toimenpiteitä.	Rakentamislupavaiheessa huomioidaan pelastuslaitoksen ohjeistus. Umpiteiden päissä kääntöpaikoilla ei ole mahdollisuutta 12.5 metrin kääntösäteen suuruisille levennyksille. Tilaa on kuitenkin reilusti, mahdollistaen nostokaluston peruutuskääntymisen. Katurakentamisvaiheessa tulee umpikadun päihin osoittaa pysäköintikielto.
25.6.2026	**Imatran lämpö** Esittää, että kaavassa huomioidaan olemassa olevat ja suunnitellut kaukolämpöjohdot sekä niiden edellyttämät rasitteet ja johtovaraukset ->siltojen saneeraus.	Kaava-alue ei sijoitu ko. alueelle ja kaava-alueen Imatrankoskentien reunaan on jo merkitty johtorasite merkintä.
29.6.2026	**Telia company** ei huomautettavaa kaavamuutokseen.	Merkitään tiedoksi.
24.7.2026	**Lapin EVK-patoturvallisuus** Patoturvallisuuden kannalta muuta lausuttavaa kuin 1.12.2025 on lausuttu.	Merkitään tiedoksi.
11.8.2026	**Imatran RAVAja** puoltaa Ivontien ympäristön asemakaavamuutoksen 1134 ehdotusta huomautuksetta.	Merkitään tiedoksi.
12.8.2026	**Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus-liikenneosasto** Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi
13.8.2026	**Fingrid** Kaava-alue sijoittuu Fingridin toimintojen ulkopuolelle	Merkitään tiedoksi

17.8.2026	**Imatran Sihypa** Pyydämme kuitenkin kiinnittämään huomiota ja huomioimaan kevyenliikenteen väylien liikenne-turvallisuusasiat suunnitelmaa tehdessä.	Merkitään tiedoksi
18.8.2026	**BLC Telecom** Suunnittelualueella sijaitsee käytössä olevia kaapelireittejä. Mahdollisista kaapelisiirtotarpeista tulee tiedottaa riittävän ajoissa, jotta korvaavien reittien ja tarvittavien muutostöiden suunnittelun toteuttamiseksi. Alueen uuden kaapeloinnin suunnittelu käynnistyy, kun tonttijako ja muut alueen toteutuksen lähtötiedot ovat varmistuneet.	Merkitään tiedoksi ja huomioidaan lupa/rakentamisvaiheessa.
18.8.2026	**YMPLTK** Asemakaavamuutoksen suunnitteluasiakirjoja on täydennetty ja kaavaehdotusta tarkennettu tarvittavilta osin vesivoimalaitoksen meluvaikutusten ja kaava-alueen eteläosan pilaantuneiden maa-alueiden huomioinnin osalta. Imatran seudun ympäristölautakunnalla ei ole kaavaehdotukseen eikä siihen liittyviin tonttijakoihin huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi
20.8.2026	**Lupa- ja valvontavirasto Kulttuuriympäristö (tiivistelmä)** Lupa- ja valvontavirasto edellyttää, että kaava-aineistoa täydennetään huoltoaukion rakennusten suojelu- ja säilyttämismahdollisuuksien arvioinnilla sekä vaihtoehtotarkastelulla kulkuyhteyden järjestämisestä korttelin 178 tontille 3. Lisäksi RKY-alueen merkintä tulee tarkistaa Ympäristöministeriön asetuksen 393/2025 mukaiseksi. **Luontoarvot (tiivistelmä)** Kaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella, vaikka lajista on aiemmin tehty havaintoja. Alueen metsiköt on arvioitu liito-oravalle soveltuviksi elinympäristöiksi. Kaavaehdotuksessa osa metsiköistä osoitetaan rakentamiseen, mutta puistoalueiden kautta säilyy mahdollisuus ekologisiin yhteyksiin alueen läpi. ELY-keskuksen lausunto on luonnonarvojen osalta huomioitu kaavaehdotuksessa.	Kaava-aineistoa on täydennetty lausunnon johdosta. Huoltoaukion rakennuskokonaisuuden kulttuurihistoriallista merkitystä, rakennusten arvoja sekä säilyttämismahdollisuuksia on tarkennettu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Lausuntopalautteen perusteella kaavaratkaisua on muutettu siten, että vuonna 1934 valmistunut autotallirakennus sisällytetään osaksi korttelin 178 tontin 2 käyttöratkaisua. Lisäksi korttelin 178 aluejärjestelyjä on tarkistettu. Vaihtoehtotarkastelun perusteella kulkuyhteys tontille 3 on osoitettu tontin 1 kautta aiemman ratkaisun sijaan. Kaavamääräys päivitetty vastaamaan asetusta.

	Pilaantuneet maat (tiivistelmä) Kaavamääräystä tulee tarkistaa siten, ettei pilaantuneita maa-alueita koskevaa määräystä sidota kiinteistötunnuksiin, vaan kaavan aluevarauksiin. **Ilmastovaikutusten arviointi (tiivistelmä)** Lupa- ja valvontavirasto esittää, että kaavan ilmastovaikutusten arviointia täydennetään ja tarkennetaan. Lausunnossa suositellaan käyttämään arvioinnin tukena ilmastovaikutusten arviointityökaluja, kuten KILVA-työkalua.	Kaavamääräys päivitetty niin, ettei se ole sidottu kiinteistötunnuksiin. Ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty ja tarkennettu KILVA-työkalua apuna käyttäen.
21.8.2026	**EK museo** Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon. Rakennettu kulttuuriympäristö (tiivistelmä) Museo katsoo, että asemakaavamuutos heikentää Imatrankosken valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoja, koska se mahdollistaa Huoltoaukion vanhimman tiilisen autotallirakennuksen purkamisen. Rakennuksella on rakennushistoriaselvityksen mukaan merkittävä rooli voimalaitosalueen historiallisessa luettavuudessa ja Huoltoaukion symmetrisessä kokonaisuudessa. Museo ei puolla rakennuksen purkamista, vaan esittää autotalli- ja huoltorakennuksille suojelumerkintöjä sekä joustavia käyttötarkoituksia. Kaavamuutos tulisi toteuttaa alueen kulttuurihistoriallinen luonne ja puistomainen ympäristö säilyttäen.	Lausunto on huomioitu kaavaratkaisun jatkovalmistelussa. Huoltoaukion rakennuskokonaisuuden kulttuurihistoriallista merkitystä sekä rakennusten säilyttämismahdollisuuksia on tarkennettu kaavaselostuksessa. Lausuntopalautteen perusteella kaavaratkaisua on muutettu siten, että vuonna 1934 valmistunut autotallirakennus sisällytetään osaksi korttelin 178 tontin 2 käyttöratkaisua. Muutoksella säilytetään Huoltoaukion vanhinta rakennuskantaa ja vahvistetaan alueen historiallisen kehityksen luettavuutta osana voimalaitosmiljöötä. Samalla korttelin 178 aluejärjestelyjä on tarkistettu ja kulkuyhteys tontille 3 on osoitettu tontin 1 kautta. Muutoksilla on pyritty sovittamaan täydennysrakentaminen paremmin Huoltoaukion mittakaavaan, säilyttämään alueen historiallista kerroksellisuutta sekä lieventämään vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavaehdotus asetetaan muutosten johdosta uudelleen nähtäville. Autotallirakennusta voidaan hyödyntää edelleen alkuperäisessä käytössään autojen säilytykseen ja se palvelee 178 PA-tontin 2 tulevaa rakentamista. Mahdollisuutta muuhun rakentamiseen ei osoiteta. Alueen rakennusten suojelumerkinnät (korttelit 177, 178, 179) pysyvät nykyisen voimassaolevan asemakaavan (15.6.2021) ja tuoreen Imatran yleiskaavan (29.10.2025) kulttuurihistoriallisten selvitysten mukaisina ja nykyisiä rakennuksia

		hyödynnetään edelleen voimalaitos-toiminnan ja muun toiminnan tarpeisiin. Uudisrakentamisen ja ympäristöratkai-sujen ohjauksella varmistetaan, että Huoltoaukion historiallinen kerroksellisuus, alueen ominaispiirteet sekä voima-laitosympäristön teollinen luonne säily-vät osana kokonaisuutta.
21.8.2026	**Väylävirasto** ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta	Merkitään tiedoksi.