

PARIKKALAN KUNTA

Keskustaajaman asemakaavan eteläisen osan päivitys

Selostusosa

Luonnosvaihe 1.3.2023



DI Jarmo Mäkelä
Kirkkokatu 2
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

Vireilletulosta ilmoitettu ja OAS nähtävänä (MRA 30 §) 18.11. – 22.12.2021.

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) xxxx.

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx.

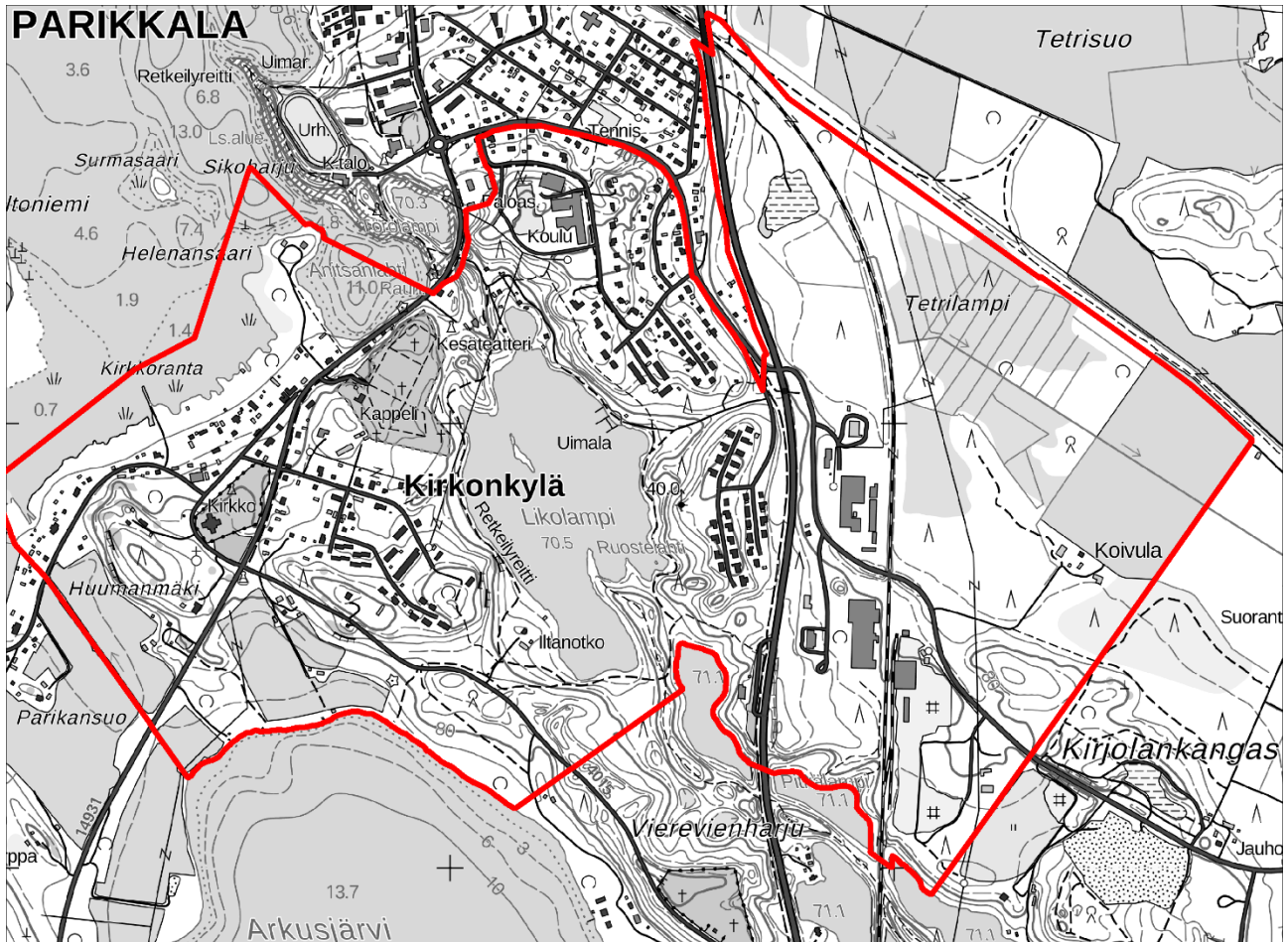
Hyväksytty kunnanvaltuustossa xxxx.

Saanut lainvoiman xxxx.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelukohteena on Parikkalan keskustaajaman eteläinen osa (kuva alla), joka on suurilta osin jo rakennettua taajama-aluetta. Aluetta (290 ha) rajaa lännessä Simpelejärvi, idässä valtatie 6 sekä Karjalan rata ja etelässä Arkusjärvi. Pohjoiseen jää keskustaajaman jo päivitetty asemakaavan osa. Laajennusalue (Tettilampi-Koivula) jää radan itäiselle puolelle ja on kooltaan noin 55 hehtaaria. Suunnittelualueeseen kuuluvat Kirkonkylän alue sekä Vierevienharju ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja ympäristöjä (RKY).



Suunnittelualueen sijainti Parikkalan Kirkonkylän ja Kirjolankangan seudulla osoitettu punaisella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Keskustaajaman asemakaavan eteläisen osan päivitys.

Kaavan tarkoitus ja tavoitteita on esitelty laajasti kohdassa 4.4.. Tiivistetysti:

Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle, elinvoimaiselle keskustan eteläosalle ja Kirjolankangan teollisuusalueelle. Virkistyskäytön ja matkailunkin osalta haetaan myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää mm. Simpelejärven vetovoimaa. Alue on jo pääosin rakennettu voimassa olevan asemakaavan perusteella. Kokonaan rakentamattomia rakennuspaikkoja

on hyvin vähän, mutta vajaasti rakennettua ympäristöä on enemmän. Useilla alueilla asemakaava on osittain vanhentunut eikä vastaa kaikilta osin tämän päivän tarpeita. Alue on myös rakentunut osittain voimassa olevan asemakaavan vastaisesti.

Kantavina periaatteina koko työssä ovat voimassa olevan kaavan **nykyaikaistaminen**, kaavakartan ja -merkintöjen **selkeys**, maanomistajien ja asukkaiden **tasapuolinen kohtelu** sekä kaavaratkaisujen **sallivuus** ja joustavuus nopeasti muuttuvissa tilanteissa (elinkeinoelämän kilpailukyky).

Asemakaava uudistetaan kokonaisuutena ja laaditaan ajantasaiselle uudelle pohjakartalle. Kaava sovitetaan toteutuneen tilanteen mukaiseksi (mm. nykyinen kiinteistöjaotus) ja kaava ajanmukaistetaan merkinnöiltään ja määräyksiltään Maankäyttö- ja Rakennuslain mukaisiksi.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	6
2.21	Korttelialueet	6
2.22	Liikennetkaisu	7
2.23	Viheralueet ja suojelumerkinät	7
2.24	Rakennettu kulttuuriympäristö	8
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.11	Alueen yleiskuvaus	9
3.12	Luonnonympäristö ja pohjavesi	10
3.121	Luonnonolot	10
3.122	Pohjavesi	13
3.13	Rakennettu ympäristö	14
3.131	Väestö, työpaikat ja palvelut	14
3.132	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	15
3.133	Rakennettu kulttuuriympäristö	16
3.135	Tieverkko ja liikenneympäristö	18
3.136	Tekninen huolto	18
3.137	Ympäristön häiriötekijät	18
3.14	Maanomistus	20
3.2	Suunnittelutilanne	21
3.21	Maakuntakaava	21
3.22	Yleiskaava	22
3.23	Asemakaava	26
3.24	Rakennusjärjestys	27
3.25	Pohjakartta	27
3.26	Laaditut suunnitelmat	27
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.31	Osalliset	28
4.32	Vireilletulo	28
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.4	Asemakaavan tavoitteet	29
4.41	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	29
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	31
4.43	Tutkitut vaihtoehdot	34
4.44	Luonnosvaiheen kuulemisen kautta tulleet muutokset kaavaratkaisuun	34

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	35
5.1	Kaavan rakenne	35
5.11	Mitoitus	35
5.12	Palvelut	35
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
5.3	Aluevaraukset	35
5.31	Korttelialueet	35
5.311	Asuinrakennusten korttelialueet	36
5.312	Pientalojen korttelialueet	36
5.313	Teollisuusalueet	36
5.314	Toimitila- ja palvelurakennusten alueet	37
5.315	Yleisten rakennusten alueet	37
5.32	Erityisalueet	37
5.33	Muut alueet	37
5.331	Virkistysalueet ja luonnonsuojelu	37
5.332	Suojaviheralueet	37
5.333	Rakennettu kulttuuriympäristö	38
5.334	Muinaismuistoalueet	38
5.335	Katu- ja liikennealueet	38
5.4	Kaavan vaikutukset	38
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	38
5.411	Maakuntakaava	38
5.412	Yleiskaava	39
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	40
5.421	Yhdyskuntarakenne	40
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset	40
5.423	Virkistysalueet	40
5.424	Liikenteelliset vaikutukset	40
5.425	Rakennettu kulttuuriympäristö	41
5.426	Vesihuolto	42
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön	42
5.44	Taloudelliset vaikutukset	42
5.45	Ympäristöhäiriöt	42
5.451	Kuutostien ja radan melu sekä tärinä	42
5.452	Mahdollisesti saastunut maaperä	43
5.46	Pohjavesi	43

Erilliset liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 22.2.2023
2. Asemakaavayhdistelmä (ns. ajantasakaava) 1.3.2023
3. Luontoselvitysraportti 15.8.2022 (Ekotoni Ky) sekä karttaliitteet 3A, 3B ja 3C
4. Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi 13.12.2022 (Selvitystyö Ahola)
5. Muistio viranomaisneuvottelusta 23.9.2021
6. Tilastolomake (ehdotusvaiheessa)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanvaltuuston taloussuunnitelman kaavoitusohjelma v. 2021-2023. Keskustaajaman eteläisen osan asemakaava on kaavoitusohjelmassa mukana, ohjelman mukaisesti kaavan tulisi olla valmis 2024. Kaavoittajan valinta (Elinvoima- ja elinympäristölautakunta 27.5.2021 § 53).
- Työneuvottelu kunnassa 2.7.2021, alustavat tavoitteet ja maastokäynnit. Kaikki **selvitykset** käynnistyivät kesällä 2021 ja valmistuvat pääosin syksyllä 2022 (liitteet 3 ja 4).
- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnoksen (OAS)** kuntaan ja viranomaisille elokuussa 2021.
- **Viranomaisneuvottelu** (MRL 66§) 23.9.2021 (muistio selostusosan liitteenä 5).
- Asemakaavan **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin seuraavaksi lehtikuulutuksella ja se asetettiin nähtäville 18.11.-22.12.2021. Tiedoksi viranomaisille.
- Nykyisen asemakaavan **analysointi ja tilastointi sekä pohjakartan täydennykset** tapahtuivat pääosin syksyllä 2021. Pohjakartta on hyväksytty 15.12.2021 (Savonlinnan kaupunki). Kunnan henkilöstövaihdosten takia kaavatyö oli käytännössä aikalisällä kevään ja kesän 2022 aikana.

-
- Työneuvottelu ja maastotöitä kunnassa 1.9.2022 sekä 16.1.2023. Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta (9-12/2022) ja **alustava kaavaluonnos** 1-2/2023. Esittely tekniselle lautakunnalle 13.3.2023 ????. Tekninen lautakunta esittää ??? kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa asemakaavaluonnoksen MRL § 62 mukaisesti yleisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Kunnanhallitus hyväksyy / ei hyväksy esityksen xx.

-
- **Kaavaluonnos** asetetaan seuraavaksi yleisesti nähtäville arviolta 3-4/2023 ja osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) xx välisenä aikana. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotetaan lehtikuulutuksella ja osallisille järjestetään mahdollisesti yleisötilaisuus/ mahdollisuus keskustella kaavoittajan kanssa. Palaute otetaan huomioon ehdotuksessa.

- **Kaavaehdotuksen laatiminen** keväällä-kesällä /2023

- **Kaavaehdotus** asetetaan yleisesti nähtäville (MRL 65§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus).

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaehdotusta täydennetään tarpeen mukaan osallisilta tulleen palautteen perusteella.

- Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu (MRA 18§).

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (tavoite loppusyksyllä 2023).

- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).

2.2 Asemakaava

2.21 Korttelialueet

Kaava-alue on jo pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä. Kokonaan toteutumattomia asuinrakennusten rakennuspaikkoja on hyvin vähän. Joitakin tontteja on yhdistetty, joten vajaakäyttöä on muutamissa kohdin.

Asuntoalueet, yleisten rakennusten alueet ja liikerakentamisen alueet

Oleelliset muutokset voimassa olevaan asemakaavaan nähden:

Yleisiä periaatteita

- Kaavamerkintöjen yhtenäistäminen ja yksinkertaistaminen !
- Käytetään tehokkuuslukua (e) kattavasti rakennusoikeuden määrän sijaan.
- Yksittäiset osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikaan maanomistajien jättämät toiveet pyritty huomioimaan jo tässä vaiheessa.
- Yhdyskuntarakennetta tiivistetään kautta linjan maltillisesti tonttitehokkuutta nostamalla, esim. 0,20 -> 0,25 jne..
- Korttelien ja tonttien rajat täsmennetään nykyiseen kiinteistöjaotukseen ja vuokrasopimukseen, varsinkin jos lohkomisen tavoitteena on jo ollut selkeästi kaavan mukainen jako.
- Uusia toimintoja ei osoiteta aiempien selvitysten mukaisille melu- tai tärinäalueille.

Osa-aluekohtaisia muutoksia

- Hotelli-ravintola Kägönen alue otetaan mukaan asemakaavaan pääosin nykyisen käyttönsä mukaisesti, eli kaavan laajennus kortteliin 80/P.
- Helenansaaren yleisten rakennusten korttelialue muutetaan palvelurakentamiseen P/s, jolla turvataan alueen monipuolinen käyttö tulevaisuudessa.
- Kunnan lukuisat vuokratonttien rajat osoitetaan sopimusten mukaisesti kaavassa, mm. korttelit 52-59 ja 75-79.
- Kirjolan koulun kortteli 56 osoitetaan tuoreiden asemapiirrosten mukaisesti.
- Radan läheisyys otettu huomioon tonttien rakennusalojen rajauksessa (melu, tärinä).
- Alueen ainoa tilan talouskeskus osoitetaan asianmukaisesti (AM, 357) M-alueen sijaan.
- Valtatien sekä radan suojaviheralueiden osoittaminen.
- Likolammen pohjoisosan rakennuspaikkojen osoittaminen jo vuosikymmeniä jatkuneen käyttönsä mukaiseen tarkoitukseen (VL, PL-> AO-1, 349-352), vain nykyinen rakennusoikeus.
- Entisten seurakunnan käytössä olleiden rakennuspaikkojen osoittaminen asuinkäyttöön (Y, AM -> AO). Vanhan puretun Kanttorilan alueen osoittaminen jälleen asumiseen (M -> AO, 311).
- Yksityisten maanomistajien omarantaiset rakennuspaikat Likolammen ja Arkusjärven rantaan maltillisen mitoituksen mukaan (korttelit 359 ja 365), alueille jää runsaasti yhtenäistä vapaata rantaviivaa
- Listauksen ulkopuolella lukuisia pienempiä, lähinnä kortteli- ja tonttikohtaisia tarkennuksia !!!!

Teollisuusalueet

Olemassa oleva alueen ainoa ja laaja Kirjolankankaan teollisuusalue on osoitettu edelleen tähän tarkoitukseen (pääosin vanha alue TY-1). Eli pohjavesialue rajoittaa edelleen toimintaa tällä alueella. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Pohjavesialueen ulkopuolella nykyisiä toimintoja on hieman laajennettu tavanomaisemmilla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla (T-1). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle voi sijoittaa myös aurinkovoimaloita, mikä on erittäin voimakkaasti nouseva ala tällä hetkellä.

Suunnittelualueen itä-koillisnurkassa on laajoja alueita, jotka sijaintinsa puolesta sopivat hyvin teollisuudelle, mutta ovat rakennettavuudeltaan haasteellisia. Näille alueille on osoitettu laajoja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-2). Alueelle voi sijoittaa myös puu- ja energiatermiinalin, sahan tms. metsätaloutta palvelevia toimintoja. Alueelle voi sijoittaa myös aurinkovoimaloita. Hulevedet tulee käsitellä siten, että niistä ei aiheudu Natura-alueen merkittävää heikkenemistä. Alueen rakennettavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

2.22 Liikennetarkaisut

Parikkalantie, Ristimäentie ja Vierevintie on nyt osoitettu yleisten teiden sijaan katuina, koska ne palvelevat pääasiallisesti paikallista liikennettä (MRL 83.4 §). Vastaava kehitys alkoi taajaman pohjoisosan kaavamuutosten yhteydessä. Siirtymäajan jälkeen katujen ylläpidon vastuu siirtyy valtiolta kunnalle (erillinen kadunpitopäätös).

Rata-alue ja valtatiealue säilyvät pääosin täysin ennallaan. Teollisuusalueen rakentamattomia katulinjoja on hieman tarkennettu.

Muilta osin kaavataarkaisu perustuu lähes kokonaan olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Joitakin linjauksia on korjattu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

2.23 Viheralueet ja suojelumerkinnot

Taajaman virkistysalueista keskeisin Sikoharjun, Likolammen ja Vierevienharjun muodostama kokonaisuus säilyy lähes ennallaan (VL, MU). Alueen ulkoilureittejä (Harjujen reitistö) ja polkuja on korostettu kaavassa. Likolammen suosittu uimaranta-alue ja Kirkkorannan venevalkama säilyvät ennallaan (VV, LV). Likolammen vuokravenepaikat on osoitettu myös kaavakartalle (lv-1).

Asuntoalueiden ja Helenansaaren sisäiset lähivirkistysalueet (VL) säilyvät pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Muutamia tarpeettomia kevyen liikenteen katuvarauksia on muutettu virkistysalueeksi ja mahdollisesti kevyen liikenteen poluksi.

Kaavaa varten teetetyn luontoselvityksen perusteella luonnonarvoja on korostettu merkinnöillä luo, s-2 ja MY. Varsinaisia luonnonsuojelualueita ei ole tarpeen perustaa. Alueen läpi kulkeva pohjavesialue (pv) ja arvokkaat harjualueet (ge) on osoitettu asianmukaisesti kaavakartalla.

Selkeästi melualueelle sijoittuvat viherväylät on osoitettu suojavihervalueeksi (EV).

2.24 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaa varten teetetyt kulttuuriympäristöselvityksen ja rakennusinventoinnin perusteella suojelun arvoisia "Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaita rakennuksia (sr)" ovat: kirkko, kellotapuli, kunnantupa, Hauta-Ollin mökki, meijerimuseo, Kirkkokatu 14 pää-rakennus ja Helenansaaren huvila.

Säilytettävän ympäristön /s-merkinnällä on osoitettu:

- Helenansaari, kortteli 301 (P)
- Kirkkorannan korttelit 302, 303, 306 ja 307 (AO)
- Huumanmäen korttelit 308 ja 310 (AO)

Lisäksi kirkon ja Vierevienharjun valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu omalla merkinnällään (rky). Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin rakennettua taajama-aluetta ja keskeiset taajaman sekä osin koko kunnankin palvelut sijaitsevat välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella. Nyt suunniteltavan alueen keskeisimpiä palveluita ovat Kirjolan koulu, kirkko ja hautausmaa sekä Likolammen uimaranta virkistysalueineen. Taajaman eteläosan pääväylinä toimivat alueen läpi kulkeva Parikkalantie/ Ristimäentie ja reunoilla Tiviäntie, Vierevintie sekä Kannaksentie. Teollisuutta on runsaasti alueen itäosassa Kirjolankankaalla. Muu osa on pääosin asumisen piirissä. Alueen rakennuskanta on pääosin erillispientaloja sekä muutamia rivitaloja.

Pohjoisessa alue rajautuu Tiviäntiehen, idässä kulkevat alueen läpi valtatie 6 (Kuutostie) ja rata, etelässä Arkusjärveen ja Vierevinharjuun sekä lännessä Simpelejärveen (Kirkkoranta ja Anitsanlahti). Varsinkin Kuutostien ja suunnittelualueen läpi kulkevan rautatien tuntumassa on asumista rajoittavia melu- ja värinäalueita. Alueen ainoa peltomaisema ja talouskeskus on Arkusjärven rannalla.



Keskustaajaman eteläosan osoite- ja opaskartta

3.12 Luonnonympäristö ja pohjavesi

3.121 Luonnonolot

Alue on pääosin rakennettua aluetta (ks. myös kohdan 1.1 kartta), jonka pääasiallinen maankäyttö on jo ratkaistu voimassa olevalla asemakaavalla (kohta 3.23). Rakentamattomat korttelialueet ovat vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelialuetta.

Kaavoitusta varten tehtiin syksyllä 2021 ja kesällä 2022 luonnonoloja koskeva selvitys, joka kohdistettiin varsinkin niihin rakentamattomiin alueisiin, joihin kaavalla suunnitellaan rakentamista (ks. liitteenä 3 Luontoselvitys 15.8.2022 (Ekotoni Ky)).

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen maastotyöt tehtiin 14.7.2022 kulkemalla asemakaava-alue jalkaisin läpi soveltuvin osin. Pihapiireihin tai muihin tiheästi asutuille alueille ei jalkauduttu. Pääpaino oli alueille, joille uutta rakentamista ollaan suunnittelemassa. Luontoselvityksen tarkoituksena oli löytää kaava-alueella sijaitsevat metsälain (10 §), luonnonsuojelulain (29 §) ja vesilain (2:11 §) mukaiset arvokkaat elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyypit. Lisäksi havainnoitiin kohteiden kasvilajistoa. Maastotöiden yhteydessä tehtiin samalla havaintoja alueen linnustosta.

Maastotöiden lisäksi selvityksessä käytettiin hyväksi seuraavia aineistoja ja lähteitä:

- Ympäristöhallinnon Laji-GIS -tietojärjestelmä 4/2022 (sensitiivinen lajitieto).
- Maanmittauslaitos, kartta- ja ortokuva-aineisto 2022.
- Metsäkeskus, erityisen tärkeät elinympäristökuvat, 23.6.2022.
- Ramboll (2013). Kolmikannan -Koirniemen osayleiskaavan luontoselvitys.
- Juuti (2015). Parikkalan kunnan metsien Metso-suojeluesitys.

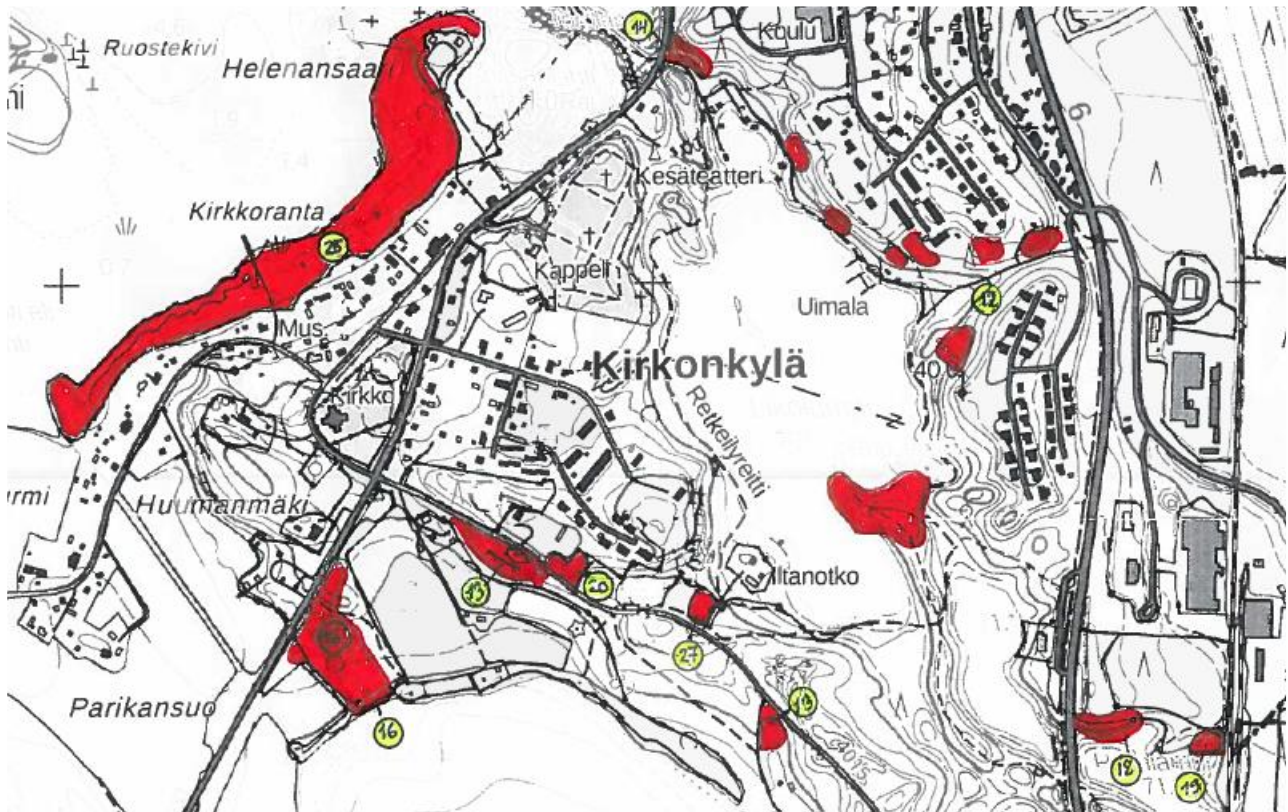
Johtopäätökset ja suositukset maankäyttöön

Suunnittelualan kasvillisuus ja luontotyypit ovat kauttaaltaan ihmistoiminnan vaikutuksen alaisia luontotyyppisiä. Luontotyypit vaihtelevat itäosan mäntyvaltaisista turvekankaista ja sekapuustoisista reunavyöhykkeistä Likolammen ranta-alueiden harjukankaisiin, joissa nähtävissä selvä vyöhykkeisyys; rinteiden alaosan tuoreista, osin jopa lehtomaisista kankaista aina lakialueiden kuiviin kankaisiin. Suunnittelualan pohjoisosa ja länsiosat ovat kauttaaltaan asumisalueita tai lounaisosaltaan peltoja ja viljelyksiä. Pihapiirien ja niiden reunavyöhykkeiden kasvillisuus voi olla hyvinkin rehevää ja monimuotoista mutta niiden lajistoa ei tässä yhteydessä tarkemmin selvitetty.

Kirkkoranta-Pyöriälähti muodostavat linnustollisesti huomionarvoisen kokonaisuuden. Kaavoitettavalla alueella jo rakennetuille ranta-alueille tuskin kohdistuu suuria uusia maankäyttöpaineita. Mainittu ranta-alue on täyteen rakennettu lukuun ottamatta Helenansaaren länsi-lounaisrantaa, mikä tulisi jättää nykyiselleen.

Arkusjärven pohjoisrannalla on tehty ja tehtiin muutamia havaintoja direktiivi- ja UHEX-lajeista, mutta kohde on edellä mainittua Kirkkorannan-Pyöriälahden aluetta linnustollisesti huomattavasti vaatimattomampi. Samoin Likolammella ja se ranta-alueilla on kiinnostavia lajihavaintoja, mutta mahdollinen rakentamiseen ei linnuston kannalta liene merkitystä. Mutta etenkin lammen itärannalla on kuitenkin huomioarvoisia luontotyyppisiä, jotka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Osa linnustohavainnoista sijoittuu edellä mainittujen rajausten sisälle. Oheisella liitekartalla (3C) on

rajattu huomionarvoiset luontotyytit ja kokonaisuudet, pienennös seuraavassa. **Mainitut luontotyytit eivät edellytä SL-alueiden perustamista.**



Kuvio 12

Likolammen itärannalla edustavia harjuluontokohteita. Lajistollisesti merkittäviä harjujen ympäristöjä. Alueella on kokonaisuutena merkitystä myös virkistyskäytön kannalta. Tuoreita lehtolaikkuja ja eteläosan maisemallisesti huomionarvoinen kokonaisuus. **Suositus:** Tulisi jättää lisärakentamisen ulkopuolelle.

Kuvio 13

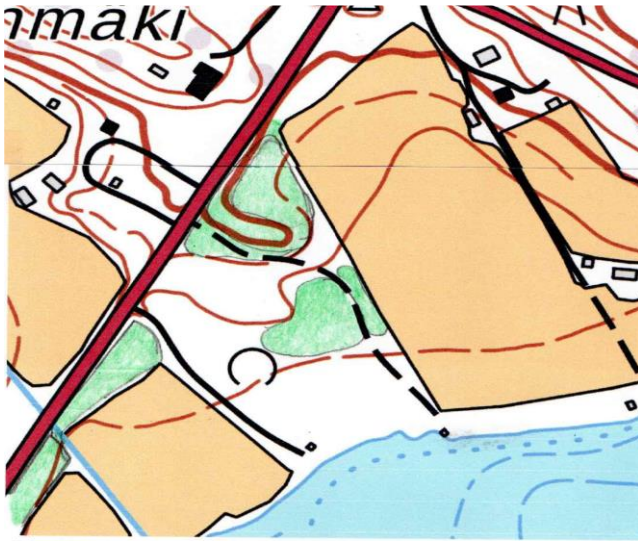
Lehtomainen suppakuoppa lähiympäristöineen (A) ja Vierevintien jyrkänteen eteläpuolen jyrkkärin- teinen rehevä rinnekasvillisuus(B). **Suositus:** Sekä kasvillisuudeltaan että geomorfologialtaan huomionarvoisia kokonaisuuksia, jotka tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Kuvio 14

Tuore ja kostea lehtolaikku, jossa järeitä terva- ja harmaaleppiä, hieskoivua ja haapoja. Runsaasti lehtopensaita tiheikkönä. Voisi olla METSO-kohde. Metsälakikohde. **Suositus:** Tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Liittyy kiinteästi länsipuolen Törölammen suojelualueeseen.

Kuvio 16

Rehevä ja kostea lehtolaikku Ristimäentien eteläpuolella. Alueelle kehittynyt tuorehko lehto koi- vuineen, haapoinen ja lehtopensaineen. Kasvillisuus rehevää ja suurikokoista, runsaasti lahopuita. Melko runsaasti puupökölöitä ja runsaasti maapuita. Myös linnustollista merkitystä. **Suositus:** Mi- käli mahdollista tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Seuraavassa kartassa on määritelty kasvilli- suudeltaan kaikkein huomionarvoisimmat alueet (vihreät alueet).



Tulostettu Maanmittauslaitoksen asiointipalvelusta

Kuvio 18

Kuviolla harjun paahdeympäristön kaltainen luontotyyppi. Pohjakerroksessa vielä runsaasti jäkälää ja pensaskerroksessa katajaa. Umpeenkasvua on kuitenkin tapahtunut. Puusto on pääosin melko iäkstäkin mäntyä. **Suositus:** Tulisi pyrkiä jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Metso-kohde.

Kuvio 19

Lammen pohjoisrannalla ranta ovat lähes kauttaaltaan järeääkin lehtipuuta ja voidaan luokitella kosteaksi lehtolaikuksi. Suurimmaksi osaksi tervaleppää. Pieniltä osin koivua, halavaa ja harmaaleppää. Metsälakikohde. **Suositus:** Tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Potentiaalinen Metso-kohde (pienvesien lähimetsä).

Kuvio 20

Ketomainen alue, jossa runsaasti arvokasta ja uhanalaista hyönteislajistoa. **Suositus:** Tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle.

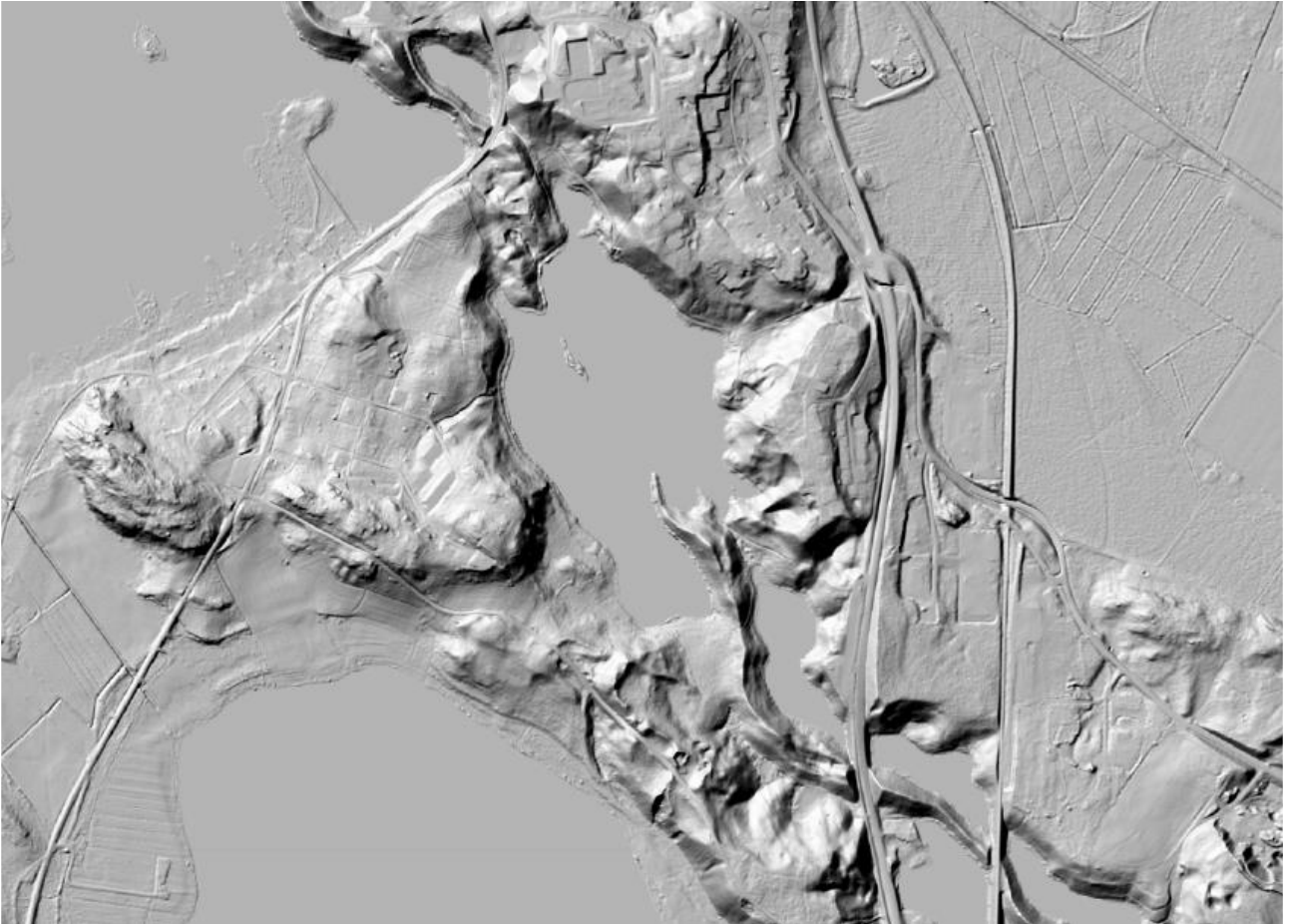
Kuvio 25

Suunnittelualan huomionarvoisin kokonaisuus erityisesti pesivän ja muutonaikaisten levähtäjien kannalta. Kasvillisuus on lehtomaisen rehevää, joskin pääosin yksityisessä omistuksessa tonttien ranta-alueita. **Suositus:** Tulisi säilyttää nykytilaisena.

Kuvio 27

Erikoinen metsätyyppi. Alueelle on istutettu jalavia, jotka ovat osin levinneet myös ympäristöön. Ei ole kuitenkaan LSL:n mukainen kohde. **Suositus:** Säilytetään nykytilankaltaisena. Hienovaraista metsänhoitotoimia kuusettuminen estämiseksi tarvitaan.

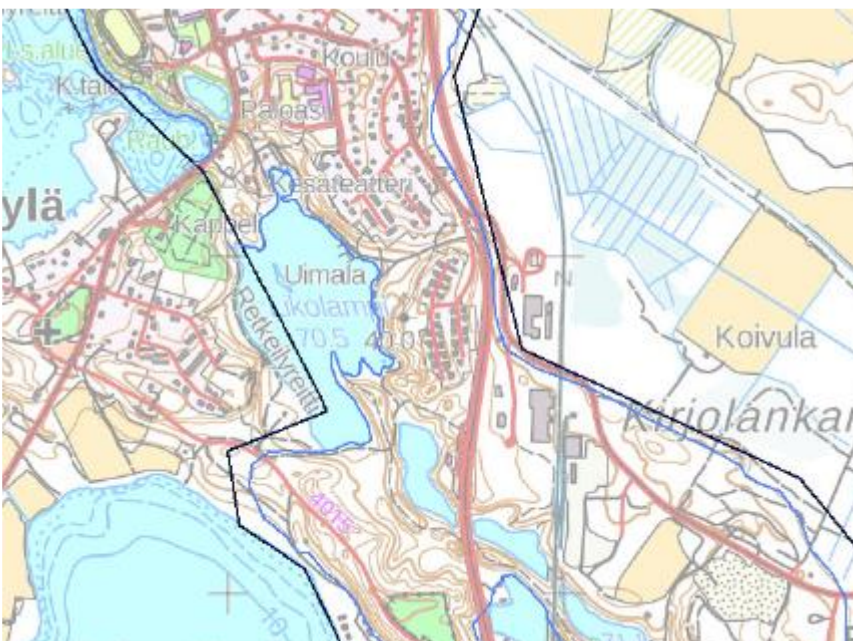
Maakuntakaavassa alueen läpi kulkee arvokkaita harjualueita (ge/h), jotka rajaukset asemakaavassa osoitetaan sellaisenaan (Sikoharju, Pikku Punkaharju ja Vierevienharju).



Suunnittelualan voimakkaasti vaihtelevat maastonmuodot ilmenevät hyvin MML:n rinnevarjosteaineistosta

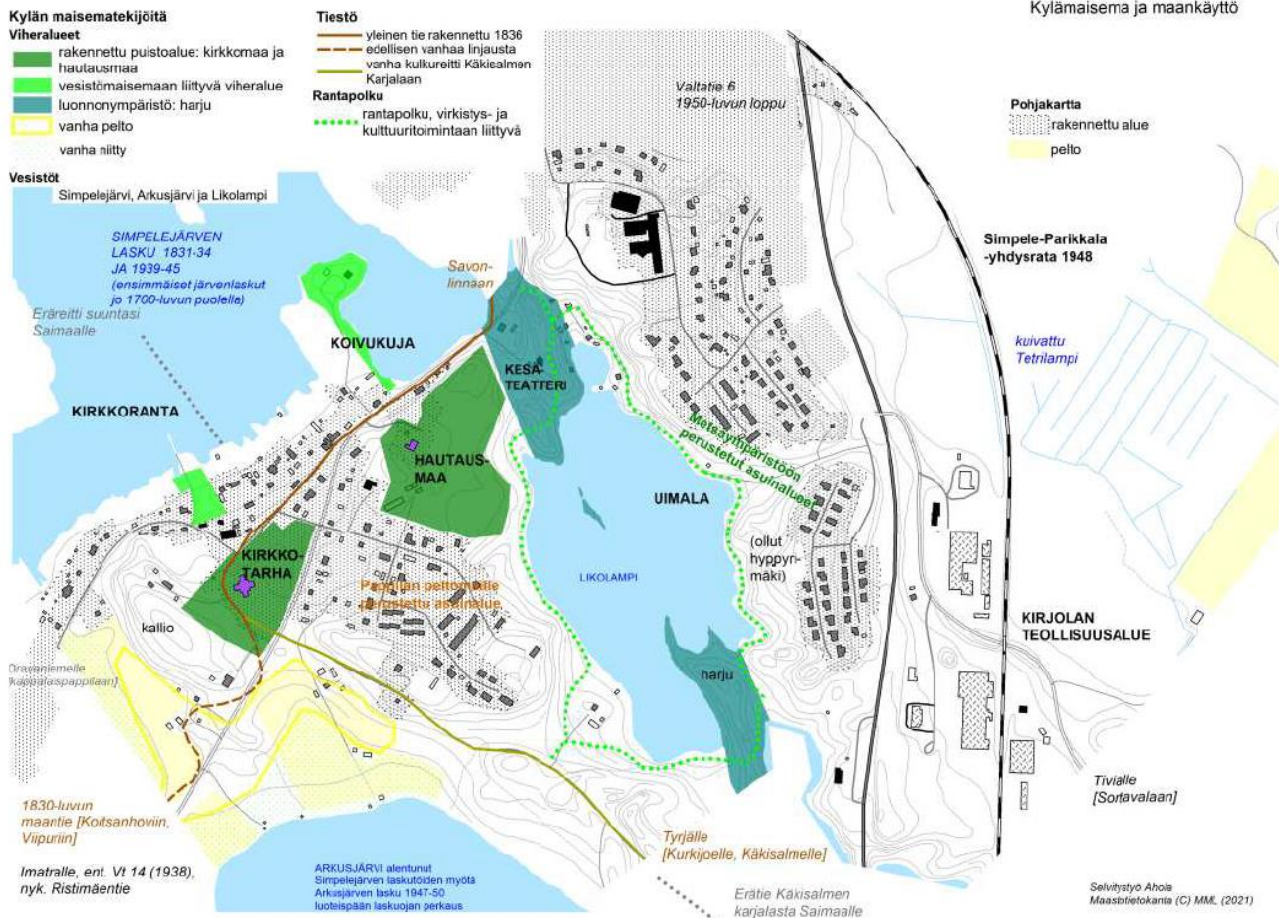
3.122 Pohjavesi

Alueen läpi kulkee em. harjuja mukaileva 1-luokan pohjavesialue (Likolampi 0558001), joka osoitetaan myös kaavakartassa.



Suunnittelualan maisemalliset elementit ja rakennettu ympäristö selviävät hyvin seuraavasta:

3 Kylämaisema



3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö, työpaikat ja palvelut

Parikkalan kunnan väkiluku on nykyisin noin 4570 asukasta. Uusi laajempi Parikkalan kunta muodostettiin 1. tammikuuta 2005 yhdistämällä Parikkala sekä Saaren ja Uukuniemen kunnat. Seuraavassa taulukossa on esitetty kunnan voimakkaasti laskenut väestönkehitys viiden vuoden välein vuodesta 1980 lähtien.

Parikkalan väestönkehitys 1980–2010

Vuosi	Asukkaita
1980	8 809
1985	8 309
1990	7 893
1995	7 250
2000	6 653
2005	6 227
2010	5 787

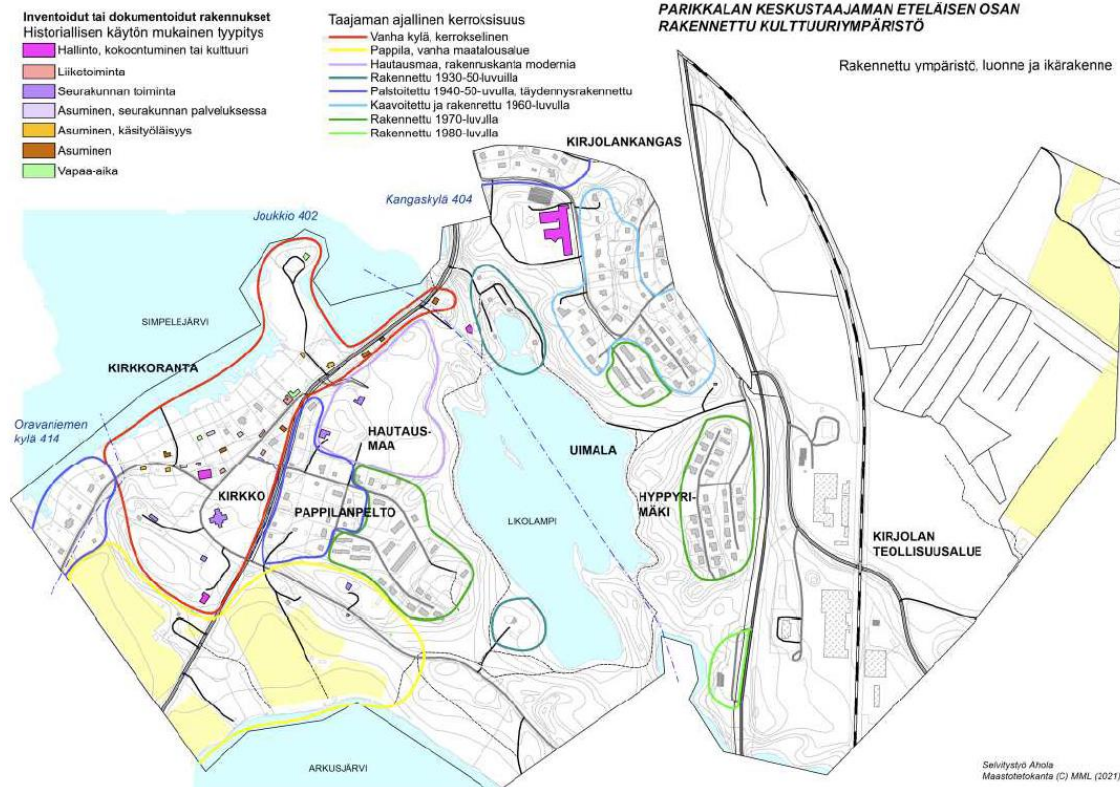
Lähde: Tilastokeskus.

Suunnittelualue on eteläinen osa kunnan keskustaajamaa eli Kangaskylää, jonka asukasluku on noin 2000 asukasta. Väestönkehitys ei ole laskenut kunnan taajama-alueilla yhtä voimakkaasti kuin haja-asutusalueilla. Kunnan keskeiset kaupalliset palvelut ja hallintopalvelut sijaitsevat nyt käsillä olevan alueen välittömässä läheisyydessä.

3.132 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Seuraava kartta hahmottaa alueen rakennettua ympäristöä ja sen ikärakennetta.

5 Rakennetun ympäristön ikärakenne ja luonne



Pääosa keskeisestä alueesta on jo rakennettu voimassa olevan asemakaavan perusteella. Kaavoitusta varten laaditussa tausta-aineistossa (Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä, raportti 13.12.2022 (Selvitystyö Ahola)) on erittäin laajasti kuvattu taajaman historiaa, liikenneverkkojen ja yhdyskuntarakenteen muodostumista sekä yksittäisiä rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita (ks. tarkemmin liite 4):

" Tehtävänä oli laatia selvitys Parikkalan keskustan kulttuuriympäristöjen tunnuspiirteistä ja nykytilasta sekä osoittaa historiallisia, maisemallisia ja rakennushistoriallisia arvoja omaavat alueet ja kohteet.

Asetettu tavoite edellytti ensin alueen kehitysvaiheiden ja rakennetun kulttuuriympäristön nykytilan selvittämistä. Sitä varten tehtiin rakennusinventointi. Työmenetelminä käytettiin maastokäyntejä, valokuvadokumentointia, arkisto- ja kirjallisuusselvitystä sekä haastatteluja.

Alueen kehitysvaiheita selvitettiin kirjallisuudesta ja vanhoilta kartoilta. Tarkasteltavina teemoina olivat: asutushistoria, kaavoitushistoria, liikenne, teollisuus ja kauppa, yhdistystoiminta sekä julkinen ja yksityinen palvelurakentaminen. Lähdeaineistot on lueteltu raportin lopussa.

Karttatahistoriallisen selvityksen tuloksena syntyneen paikkatietoaineiston ja siitä tehtyjen kuvallisten esitysten avulla tarkasteltiin historiallisen maiseman elementtejä ja yhdessä nykyistä maankäyttöä kuvaavien tietoaineistojen kanssa kylämaiseman muutokseen ja säilyneisyyteen liittyviä piirteitä.

Rakennettujen alueiden nykytilan arviointi perustui paikan päällä tehtyihin havaintoihin. Tarkasteltiin rakennetussa ympäristössä näkyvien eri aikavaiheiden tunnistettavuutta (säilyneisyyttä), alueellista eheyttä ja tunnusmerkkejä, kuten arkkitehtonisia, historiallisia ja ympäristöllisiä erityispiirteitä.

Alueen rakennuskantaa ja miljöitä dokumentoitiin valokuvaamalla kulttuuriympäristökuvasta ja analyysia varten. Kohde- ja aluekuvaukset sisältyvät raporttiin. Esitellyistä kohteista tallennettiin nimi-, sijainti- ja tyyppitiedot Etelä-Karjalan KIOSKI-kulttuuriperintötietokantaan. Tästä kohdejoukosta löytyivät ne aluekokonaisuudet ja kohteet, joilla selvityksen tulosten perusteella arvioitiin olevan merkittävyyttä alueen kyläkuvan ominaisuuteen ja historiallisen monipuolisuuden sekä parikkalalaisen rakennusperinnön näkökulmasta."

3.133 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavoitus nojautuu edellisessä kohdassa mainittuun selvitykseen (ks. tarkemmin liite 4). Johtopäätökset:

7 Arviointi

Selvityksen perusteella esitetään seuraava tulkinta kohteista ja alueista, joilla on merkittävyyttä kyläkuvan ominaisuuteen ja rakennetun ympäristön historiallisen monipuolisuuden sekä parikkalalaisen rakennusperinnön näkökulmasta.

Suojelun perusteet säilyneet

asemakaavassa sr

RKY 2009 -ALUE

Kohdesuojelulle perusteita

Rakennushistoriallista tai taiteellista edustavuutta

Historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas

Vanha kyläalue

Vanhan kyläalueen taloja 1800-luvulta 1950-luvulle

Kirkonkylän avainkohteita ympäröivä rakennettu maisema

Pienialainen miljö, vesistön tai tien äärellä

Vanha pelto/niitty; avoin maisema



Selvitystyö ahola 2022
Maastotietokanta © MML (2021)

Kulttuuriympäristöselvityksen arvokohteet kartalla, ks. tarkemmin selvitys liitteenä 4

Osa-aluekohtaisia tavoitteita raportista, jotka pyritään viemään kaavakartalle sellaisenaan:

Asemakaavassa esitetyt Kirkkorannan kulttuuriympäristöä sekä kirkkoa, tapulia ja kunnantupaa koskevat säilyttämistavoitteet ovat edelleen perusteltuja, koska kyläalueen pysyminen historiallisesti todistusvoimaisena miljööna edellyttää rakennetussa ympäristössä kerroksellisuutta ja alueelle ominaista suunnittelemattomasti syntynyttä, raittiin ja rantaan tukeutuvaa aluerakennetta.

Ehdotetaan harkittavaksi:

- Hauta-Ollin mökin, Kirkkokatu 4:n päärakennuksen ja Helenansaaren huvilan rakennussuojelua asemakaavalla.
- Kunnantupa-museo -tontin korttelissa 303 ja entisen NKY:n talon korttelin 310 osoittamista alueellisella merkinnöillä kyläkuvallisesti arvokkaana alueena samaan tapaan kuin Kirkkorannan alue, ja maisemallisen sijaintinsa vuoksi myös Parikkalantie 46 ja 48 välinen harjunalus tontteineen.
- Helenansaaren koivukujan osoittamista yksittäisenä vaalittavana miljööelementtinä (ml. polun kivipohjainen perustus, puut uudistettavissa)

14

Ehdotetaan harkittavaksi:

- Siunauskappelista, kellotapulista ja ruumishuoneesta muodostuvan kokonaisuuden vaalimiseen ohjaavia asemakaavamääräyksiä.
- *Hautausmaa-alueen alkuperäiseen suunnitelmaan perustuva käytäväverkko solmukohtineen omaa arvoa esimerkkinä 1920-luvun hautausmaiden puistosuunnittelusta.*

Ehdotetaan harkittavaksi:

- Sotienjälkeistä käsityövaltaista rakentamista edustavan pappilarakennuksen säilyttämiseen ohjaavia kaavamerkintöjä.
- Rantapellon osoittamista maa- ja metsätalousalueeksi.

Likolampi on ollut pitkään kirkonkylän lähivirkistysaluetta, jossa on myös kunnan ylläpitämiä liikuntapaikkoja, kuten uimaranta ja kuntoilupolku/hiihtolatu.

- Suositellaan alueen maankäytölle jatkuvuutta vapaa-ajan ja virkistykseen alueena rakentamiselta vapaina rantoina.
- *Miljöoarvoiksi on nostettavissa myös pohjoispään pientaloalueen nykyinen rakentamisen mittakaava ja kohtuullisen yhtenäinen tyyli.*

Via Karelia -matkailutien varrelta löytyvät 1970- ja 80-luvuilla rakennetut hirsirakennukset ovat hyvä esimerkki karelianismin hyödyntämisestä matkailussa, ja niiden kulttuurihistoriallisten arvojen tarkastelu olisi hyvinkin ajankohtaista tehdä ensin maakunnallisella tasolla sekä Pohjois-että Etelä-Karjalassa.

3.135 Tieverkko ja liikenneympäristö

Suunnittelualueen läpi kulkee etelästä pohjoiseen valtatie 6. Alueen pohjoisrajalla on Tiviäntie (yhdystie 4017 (Parikkala-Tiviä)). Etelästä pohjoiseen suunnittelualueen läpi kulkee Parikkalantie – Vierevintie (yhdystie 4015 (Kasuri-Tehtaanmäki)) sekä kirkolta lounaan suuntaan Ristimäentie (yhdystie 14931). Valtatieltä Kirjolankankaan teollisuusalueen läpi itää kohti kulkee Kannaksen yhdystie 4011.

Em. kulttuuriympäristöselvityksessä on myös laajasti esitelty liikenneverkkojen kehittymistä vuosien varrella (ks. tarkemmin liite 4).



Väyläviraston lukemat liikennemääristä suunnittelualueella (KVL)

Karjalan rata halkaisee suunnittelualueen etelä-pohjoissuuntaisesti ja tuo suunnitteluun jonkin verran reunaehtoja myös häiriöiden muodossa (melu, värinä).

3.136 Tekninen huolto

Alue on pääosin vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä. Pohjoiset alueet ovat myös kaukolämmön piirissä. Kaukolämpökeskus sijaitsee aseman seudusta hieman etelään päin radan varressa.

3.137 Ympäristön häiriötekijät

3.1371 Melu

Melun osalta ainakin luonnosvaiheessa turvaudutaan aiempiin selvityksiin, valtatie ja rata eivät ole tällä alueella niin keskeisellä paikalla kuin aiemmin kaavoitetulla pohjoisemmalla kaava-alueella.

Asemanseudun kaavatyötä varten laadittiin erillinen meluselvitys, raportti 15.2.2013 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992

mukaiset melutason ohjearvot. Meluselvityksen taulukossa 1 on esitetty kyseiset ohjearvot ulkona. **Tässä hankkeessa asuinalueita käsitellään 55 dB:n päiväajan ja 50 dB:n yöajan ohjearvojen mukaisesti, koska tie on kaavoitettu hankealueelle jo 80-luvulla.**

Liikennemäärinä ja nopeuksina käytettiin hanketta varten laadittua liikenne-ennustetta vuodelle 2035. Malliin syötetyt liikennemäärät on esitetty seuraavassa taulukossa 2. Ennuste laadittiin Tierekisterin nykyliikennemäärien ja Tiehallinnon ”Tieliikenteen kuntaennuste vuosille 2006 – 2040” -julkaisun perusteella. Tiehallinnon ennusteessa teiden 4015 ja 4017 liikenne tulisi pieneneään ja vain tien 6 liikenne kasvaisi. Ennuste laadittiin siten, että tien 6 liikenne on ennusteen mukainen ja teiden 4015 sekä 4017 liikenne on nykytilanteen mukainen, eli liikennemääriä ei ole pienennetty. Vrt. kohta 3.135 edellä.

Taulukko 2: Keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät (KVL) 2035.

tie	tieosa	nopeus	KVL	raskaat	yön osuus
4017	Koko tie	40	1707	50	10 %
4015	Tiestä 4017 etelään	40	433	13	10 %
4015	Tie 4017 - sairaalasta 300 pohj.	40	3354	61	10 %
4015	Sairaalasta 300 pohj ->	50	3354	61	10 %
6	Tiestä 4017 etelään	80	3937	563	10 %
6	4017 - Opintie	80	3641	563	10 %
6	Opintiestä pohjoiseen	80	5423	499	10 %

Meluselvityksen tuloksista voidaan lyhyesti todeta seuraavaa: Selvityksen karttaliitteessä 1 on esitetty liikennemelun päiväajan keskiäänitasot LAeq klo 7 -22. ja liitteessä 2 on esitetty liikennemelun yöajan keskiäänitasot LAeq klo 22 -7. Valtatien 6 55 dB:n päiväajan melu leviää noin 60 – 80 m etäisyydelle tiestä ja junaradan 55 dB:n päiväajan melu leviää noin 50 m etäisyydelle radasta. Teiden 4015 ja 4017 55 dB:n päiväajan melu leviää noin 25 m etäisyydelle. Vastaavasti yöaikaan valtatie 6 50 dB:n melu leviää noin 60 – 80 m etäisyydelle tiestä. Junaradan 50 dB:n yöajan melu leviää noin 80 – 200 m etäisyydelle radasta. Teiden 4015 ja 4017 yöajan 50 dB:n melu leviää noin 25 m etäisyydelle teistä. **Kaavoituksessa edellä mainitut alueet tulee huomioida siten, että ilman meluntorjuntatoimenpiteitä tai uusien rakennusten sijoittelulla siten, että ne toimivat meluesteinä, ei tulisi sijoittaa häiriintyviä kohteita.**

Edellä mainitun selvityksen johtopäätöksissä mainitaan erityisesti seuraavat suunnittelua ohjaavat määräykset/ suositukset:

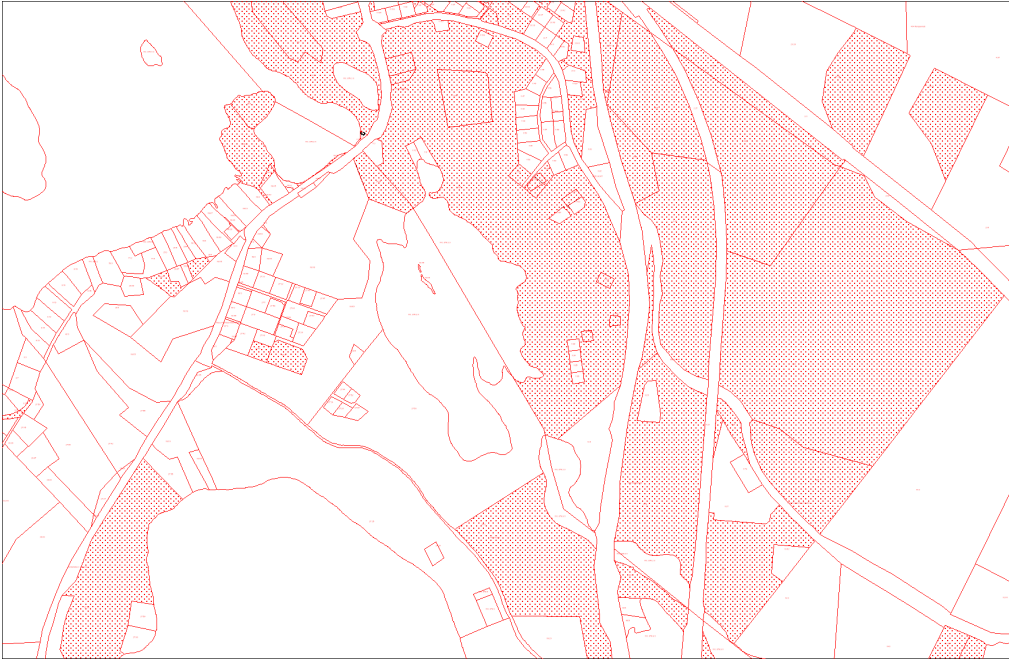
Päiväaikaan valtatie 6:n 55 dB:n liikennemelun leviää enimmillään noin 80 m etäisyydelle väylästä ja junaliikenteen 55 dB:n päiväajan melu noin 50 m etäisyydelle. Vastaavasti yöaikaan valtatie 6:n 50 dB:n liikennemelun leviää samoin 60 – 80 m etäisyydelle ja junaliikenteen yöajan 50 dB melu leviää noin 80 – 200 m etäisyydelle radasta. **Kaavoituksessa ei suositella häiriintyvien kohteiden sijoittamista ilman meluntorjuntaa edellä mainituille meluvyöhykkeille.** Teiden 4015 ja 4017 melua voidaan pitää vähäisenä. Meluntorjunnalle ei ole tarvetta, jos häiriintyviä kohteita ei sijoiteta näiden teiden välittömään läheisyyteen. Uusia asuinalueita ei osoiteta valtatie lähistölle.

3.1372 Tärinä

Radan lähistölle rakennettaessa on otettava huomioon melu- ja tärinävaikutukset (teollisuusalue). Uusia asuinalueita ei osoiteta radan lähistölle.

3.14 Maanomistus

Rakennetut pientaloalueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa, mutta alueella on poikkeuksellisen runsaasti myös kunnan vuokratontteja. Kunta onkin suunnittelun selkeästi suurin maanomistaja ja vuokratontteja esiintyy runsaasti. Seuraavalla karttakuvalla on havainnollistettu suunnittelun kiinteistöjaotusta sekä likimääräisesti kunnan omistusta (punainen korostus). Myös seurakunnalla on runsaasti maanomistusta Kirkonkylällä.

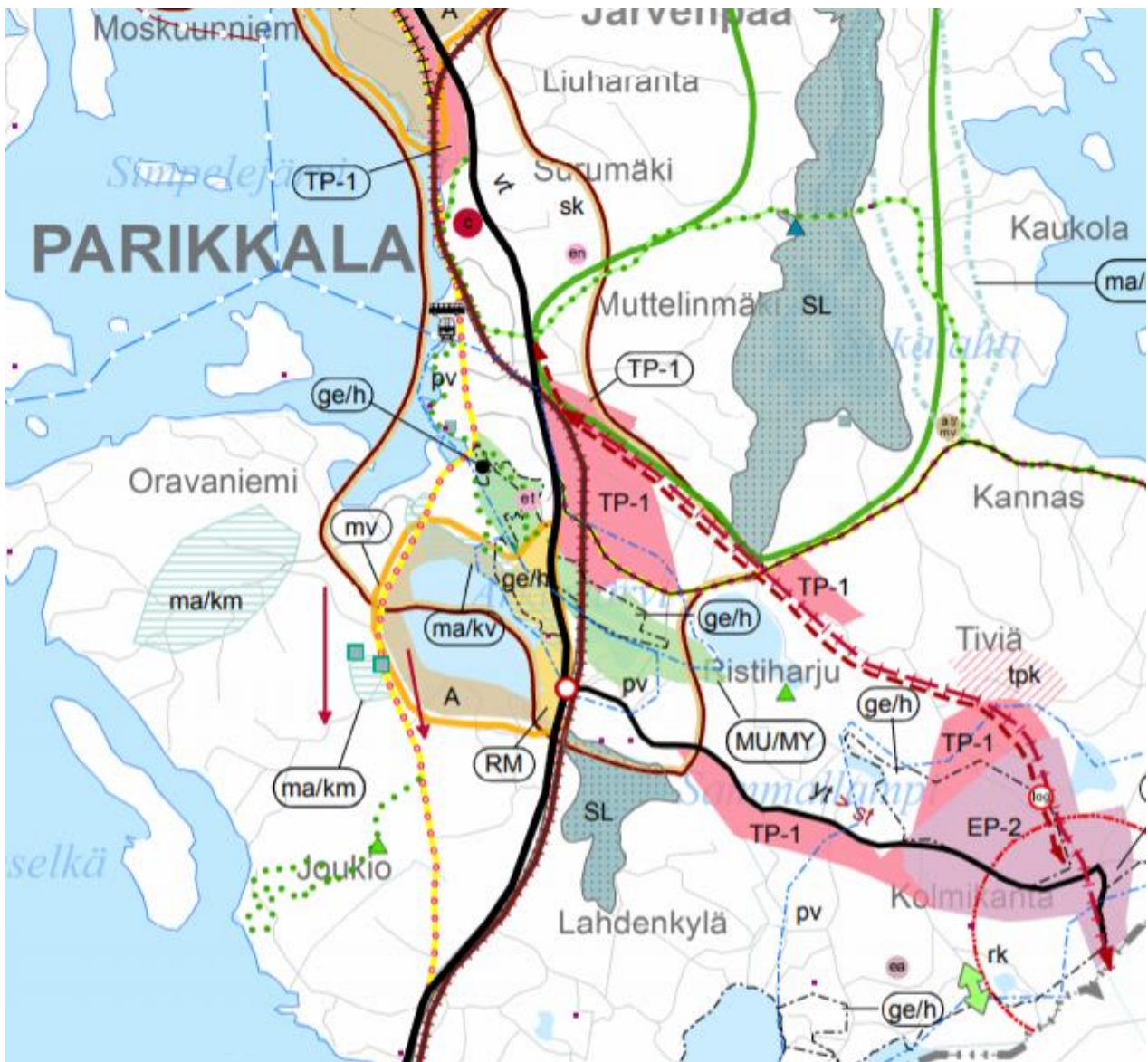


Kunnan maanomistus korostettu punaisella rasterilla (muutaman vuoden takainen tilanne, ei ajan tasalla !!)

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niihin liittyvät erityiskysymykset on käsitelty pääosin jo maakuntakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelualueella ovat voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava ja sitä täydentävä Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Karjalan maakuntakaavan 21.12.2011 ja 1. vaihemaakuntakaavan 19.10.2015. Tässä maakuntakaavan täydennyksessä teemoina olivat kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne. **Maakuntakaavoissa** on seuraavia merkintöjä nyt suunniteltavalla alueella (ks. tarkemmat suunnittelumääräykset maakuntakaavoista). Maakuntakaavan 2040 luonnos on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2023 loppuun mennessä. Kuntalaisille kaavaluonnos tulisi kommentoitavaksi arviolta alkuvuodesta 2024.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Keskustaajama (punainen seutukeskuksen merkintä C) palveluineen jää suunnittelualueen pohjoispuolelle, mutta vaikutus ulottuu myös nyt käsiteltävälle alueelle. Valtatie 6 sekä merkittävästi kehi-

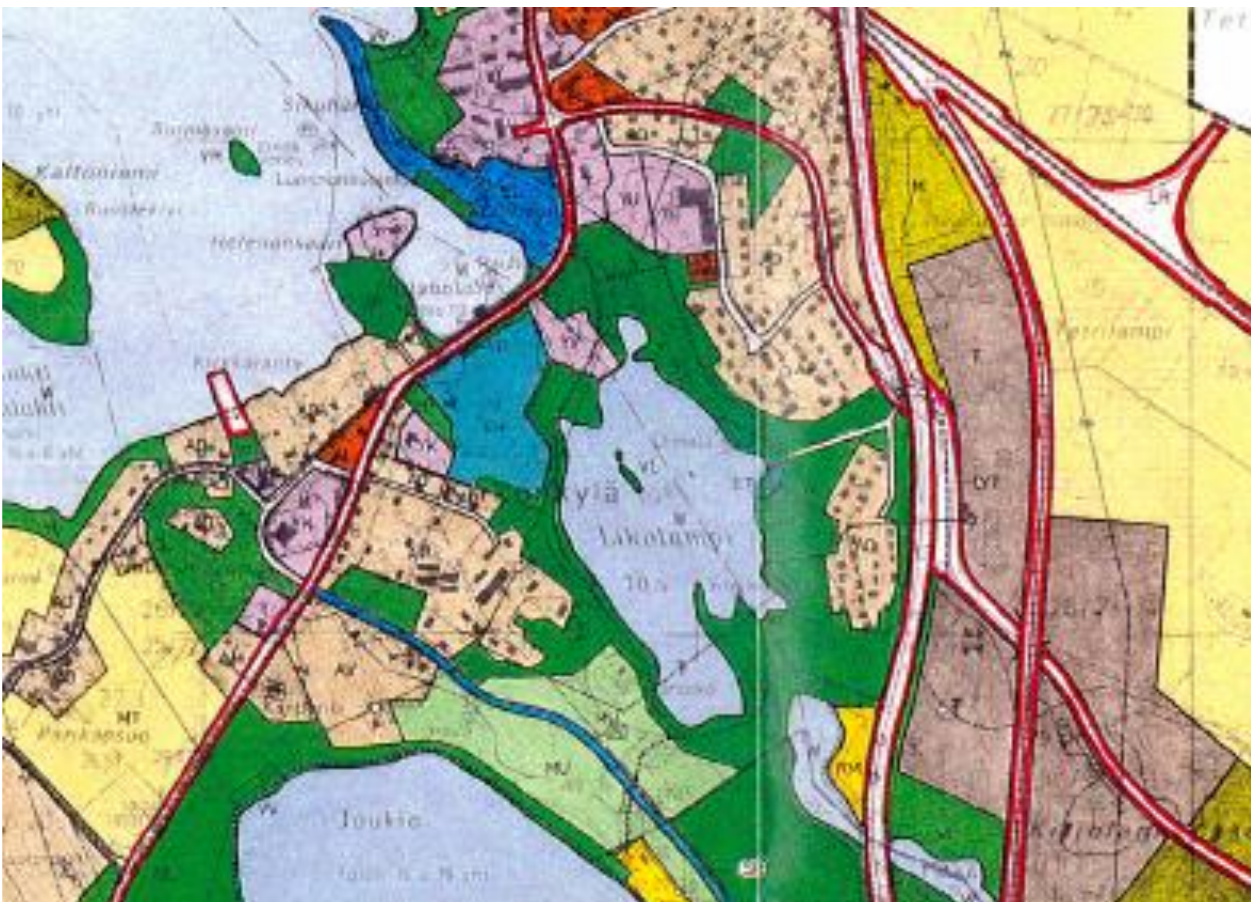
tettävä päärata korostuvat maakuntakaavassa, jossa alueelle on suunniteltu myös eritasoliittymä (valkoinen ympyrä punaisella reunuksella). Kaavaillun eritasoliittymän länsipuolella on maakuntakaavassa melko laaja matkailupalveluiden alue (RM) sekä myös matkailun ja virkistyskehittelemisen kohdealue (oranssi rajaus/ mv). Kuutostien itäpuolelle jää laaja tuotantotoiminnan ja palveluiden alue (TP-1). Likolammen itäpuolella on yhdyskuntateknisen huollon kohde ET (entinen vedenottamo). Koko suunnitteluala kuuluu maakuntakaavassa seutukeskuksen kehittämissuunnitelmaan (sk) ja Arkusjärven/ Ristimäentien suuntaan on osoitettu myös asumisen laajenemissuuntaa osoittavat punaiset nuolet. Arkusjärveä kiertää lisäksi aluevaraus A (Taajamatoimintojen alue).

Suunnittelualan keskellä on kaksi tärkeää pohjavesialuetta (merkintä pv, sininen pistekatkoiviiva). Lisäksi alueen läpi kulkee arvokkaita harjualueita (ge/h). Laajempina aluevarauksena kyseisellä harjualueella on MU/MY (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta sekä erityisiä ympäristöarvoja).

Maakuntakaavassa on myös osoitettu Kirkonmäen ja Vierevienharjun kulttuurihistoriallista ympäristöä (ma/kv) valtakunnallisesti merkittävänä. Suunnittelualan läpi kulkee maakuntakaavassa kehitettävä matkailu- ja maisematie/ kevyenliikenteen laaturaitti (keltainen viiva, punaiset pallot).

3.22 Yleiskaava

Parikkalan keskusta-alueiden yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.11.1989. Yleiskaavaa ei ole vahvistettu, joten se on ns. ohjeellinen yleiskaava:



Ote vanhasta ohjeellisesta yleiskaavasta, ks. merkinnät seuraavalla sivulla

A-I	KYLÄMAISEN RAJA-ALUEEN ALUE, JESSÄ UUDISRAKENTAMISELLA TULEE EDISTÄÄ KYLÄMAISEN LINKEEN JA TIENVERKON LIIKILÄÄN MUODOSTUMISTA	LR	RAUTATEIDIN ALUE
AK	ASUINKERROSTALUJEN ALUE	LV	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
AP	ASUINPIENTALUJEN ALUE	LH	MAKSIKORAKENNUSTEN ALUE
AO	YRITTÄJIENTALUJEN ALUE	ET	YHDEKSÄNKÄINEN MAKSIMIPALVELUJEN RAKENNUSTEN JA LAITTEIDEN ALUE
AL	ASUIN-, LEIKKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE	EH	MAKSIMIPALVELUJEN ALUE
AM	MAATILUJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE	E-v	CRITISALUE, JONA ON VÄHÄTÄLLÄ TÄRKEITÄ TARPEITA
AV	ASUIN- JA KÄSITTELYRAKENNUSTEN ALUE	SL	LUONNONSUOJELU
G	ALUEKATTOALUEJEN ALUE	SR	RAKENNUSKÄYTTÖALUEJEN TOIMILTA SUOJELTAVIA ALUEITA
Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE	M	MAKSIMIPALVELUJEN ALUE, JONKA KÄYTTÖÄ SALLIIVAT MAKSIMIPALVELUJEN RAKENNUSTEN RAKENNUSKÄYTTÖALUEJEN
YO	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIA RAKENNUSTEN ALUE	MT	MAKSIMIPALVELUJEN ALUE, JONKA KÄYTTÖÄ SALLIIVAT MAKSIMIPALVELUJEN RAKENNUSTEN RAKENNUSKÄYTTÖALUEJEN
YS	SOSIAALITOIMINTAA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN ALUE	MU	MAKSIMIPALVELUJEN ALUE, JONKA KÄYTTÖÄ SALLIIVAT MAKSIMIPALVELUJEN RAKENNUSTEN RAKENNUSKÄYTTÖALUEJEN
YM	MUSIKKORAKENNUSTEN ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
YK	KIRKKOJEN JA MUIEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
YU	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIA RAKENNUSTEN ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
YV	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIA RAKENNUSTEN ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
T	TEOLLISUUS- JA KÄSITTELYRAKENNUSTEN ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
TY	YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ KIVETTÄMÄTTÖMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
VP	PUISTO	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
VL	LAHIVIRKISTYSALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
VU	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIA RAKENNUSTEN ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
VR	REKREATION- JA URHEILUALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
W	SIIRÄNTÄ-ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
RM	MAKSIMIPALVELUJEN RAKENNUSTEN ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
LT	KÄYTTÖALUE- TAI SIIRÄNTÄALUEJEN ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE
LY	MAKSIMIPALVELUJEN RAKENNUSTEN ALUE	W	YHDEKSÄNKÄINEN ALUE

Iästään huolimatta yleiskaava ei ole ajatuksiltaan merkittävästi vanhentunut. Ympäristö on rakentunut hyvin pitkälle yleiskaavan mukaisesti ja maankäyttö on edelleen samanlaista. Tarkempi analyysi tapahtuu kaavaprosessin aikana: "Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54§)."

Nyt esitettävä asemakaavaratkaisu ei merkittävästi poikkea edellä esitellystä yleiskaavasta. Yleiskaavan mittakaavassa huomionarvoiset poikkeamat ovat:

- nykyisten tietojen perusteella kunnan ja seurakunnan ylimitoitettujen yleisten rakennusten alueiden varaukset (Y) osoitetaan pääasiassa asumiseen (A) ja Helenansaari palveluille (P)
- AL- ja AK-varauksille ei ole alueella tarvetta
- yksityisten maanomistajien rantarakennuspaikat (AO) maltillisella mitoituksella

Poikkeamat ovat niin vähäisiä, että em. yleiskaavan uudistamiseen ei ole pakottavaa tarvetta. Uutta yleiskaavaa ei tässä yhteydessä tehdä myöskään kustannussyistä ja resurssipulasta johtuen. Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39§) on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Asemakaavan laajennusalueella on voimassa uudempi **Kolmikannan osayleiskaava** (kuva seuraavassa). Laajennus koskee voimassa olevan osayleiskaavan teollisuuteen ja työpaikkoihin keskittyntä osa-aluetta, jolla ovat voimassa merkinnät T, TP ja TP-1. Asemakaavan laajennus tulee noudattamaan pääosin yleiskaavan merkintöjä (kaavamääräykset ja merkinnät alla).

TP

Työpaikkatoiminnoille / logistiikkatoiminnoille varattu alue

Hulevedet tulee käsitellä ja tarvittaessa johtaa siten, että niistä ei aiheudu Natura-alueiden merkittävää heikkenemistä. Alueen toteuttaminen edellyttää tarkempaa hulevesisuunnitelmaa sekä asemakaavoitusta. Alueelta syntyvät jätevedet on johdettava kunnalliseen viemärintiin.

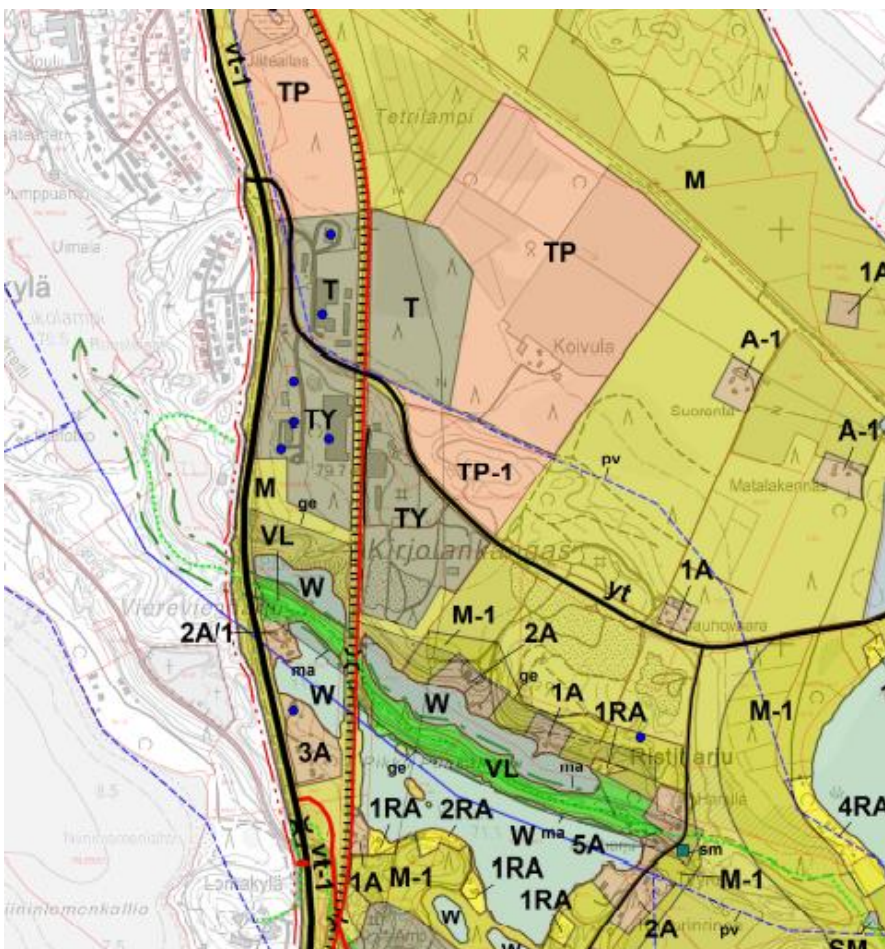
TP-1

Työpaikkatoiminnoille / logistiikkatoiminnoille varattu alue

Alueelle ei tule osoittaa pohja-/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Hulevedet tulee käsitellä ja tarvittaessa johtaa siten, että niistä ei aiheudu pohjaveden pilaantumista tai muuttumista eikä Natura-alueiden merkittävää heikkenemistä. Alueen toteuttaminen edellyttää tarkempaa hulevesisuunnitelmaa sekä asemakaavoitusta. Alueelta syntyvät jätevedet on johdettava kunnalliseen viemärintiin.

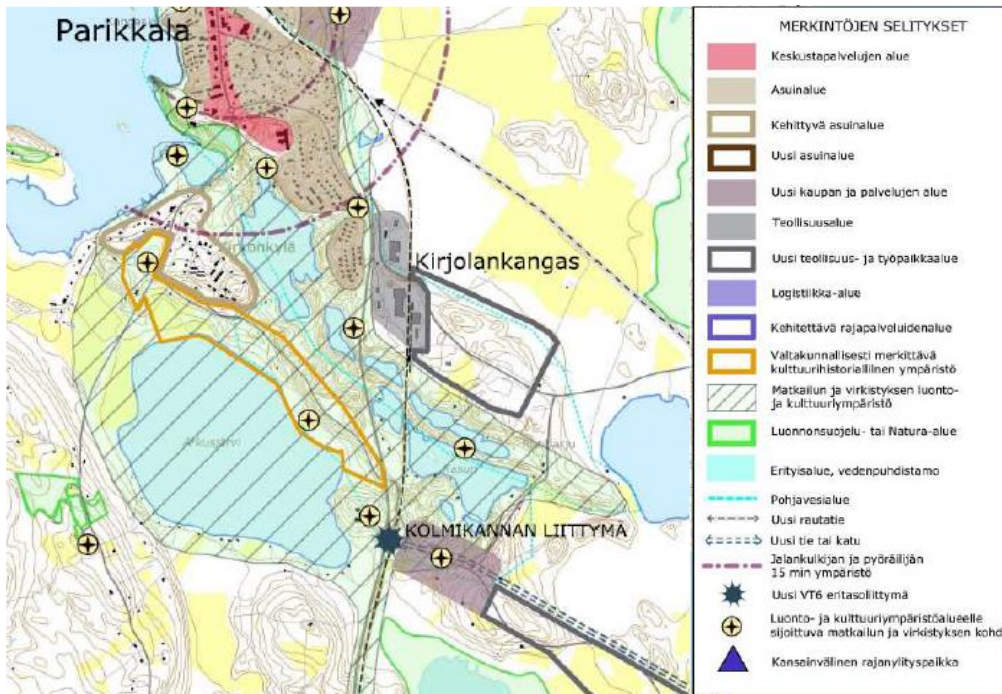
T

Teollisuus- ja varastoalue



Ote kolmikannan osayleiskaavasta. Laajennusalueella ovat voimassa merkinnät TP, TP-1 ja T.

Yleiskaavamaista tarkastelua alueella on myös tehty **Parikkalan kunnan kehityskuvatyön** yhteydessä, jonka tavoitteena oli ohjata ja ennakoida kunnan tulevaa kehitystä ja määrittellä alueidenkäytön periaatteet ja painopistealueet. FCG Consulting Group Oy laati kolme vaihtoehtoista luonnosta Parikkalan kuntakeskuksen kehityskuvaksi ja yhden kehityskuvaehdotuksen koko kunnan alueelle, ote suunnittelualueen osalta:

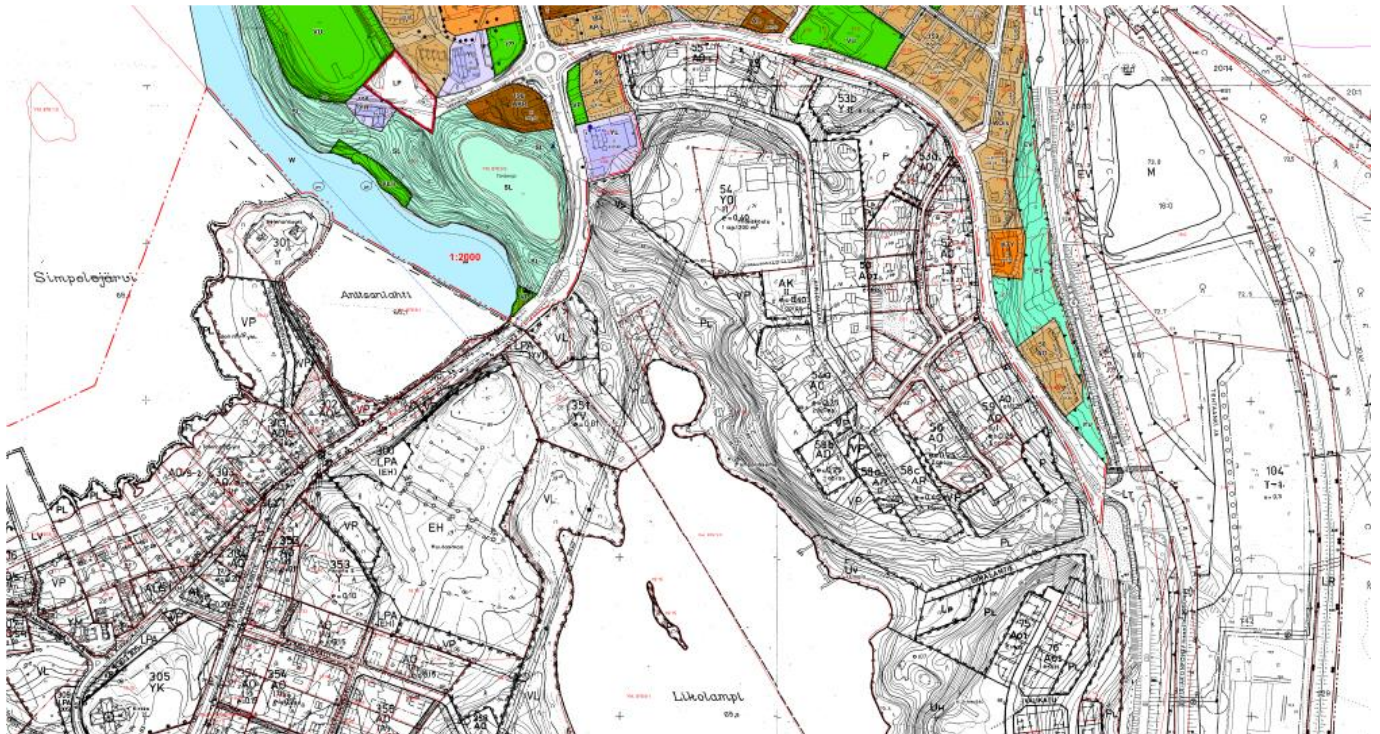


Asemakaavaratkaisu noudattelee täysin edellä esiteltyä kehityskuvaa. Raportissa (FCG, 18.5.2010) esitetyistä kehityskuvavaihtoehdoista hankkeen ohjausryhmä valitsi Parikkalan kunnan taajama-alueen kehityskuvaksi vaihtoehdon 1 ja 2 yhdistelmän. ”Koko kunta – kehittyvät kyläalueet” ehdotus edustaa kehityskuvaa keskustaajaman ulkopuolisten alueiden osalta. Vaihtoehdon valinta perustui ohjausryhmän arviointiin laadituista vaihtoehdoista sekä saadusta palautteesta vuorovaikutusseminaareissa, haastatteluissa ja kuntalaisten kannanotoissa. Yhdistelmävaihtoehdon valinnalla mahdollistetaan kuntakeskuksen joustava kehittäminen niin kaupan- ja muun elinkeinotoiminnan kuin palveluiden osalta. Kaupan- ja muun liiketoiminnan kehittämismahdollisuudet sijoittuvat valtatie solmukohtiin. Alueiden kehittäminen edellyttää yksityiskohtaisempaa maankäytön suunnittelua, jolla jatkossa määritetään alueiden tarkempi toiminnallinen luonne, rakentamisen määrä ja arvioidut vaikutukset mm. kauppaan ja muuhun liiketoimintaan sekä kuntakeskukseen nähden. Yhdistelmävaihtoehto tarjoaa myös monipuolisimmat kehittämismahdollisuudet asumisen, liikenteen ja arjen sujuvuuden kannalta.

Parikkalan kunnanvaltuusto hyväksyi 8.4.2003 Pienten vesistöjen **rantayleiskaavan** oikeusvaikutteisena, kaava sai lainvoiman 12.1.2006. Yleiskaava laadittiin lähinnä rantarakentamista ohjaamaan ja nyt käsiteltävältä suunnittelualueelta on mukana vain pieni alue ns. Kägönen hotelliravintolan ympäristöstä aivan suunnittelualueen eteläosassa. Yleiskaavan aluevaraus on virheellinen tältä osin (VL, lähivirkistysalue).

3.23 Asemakaava

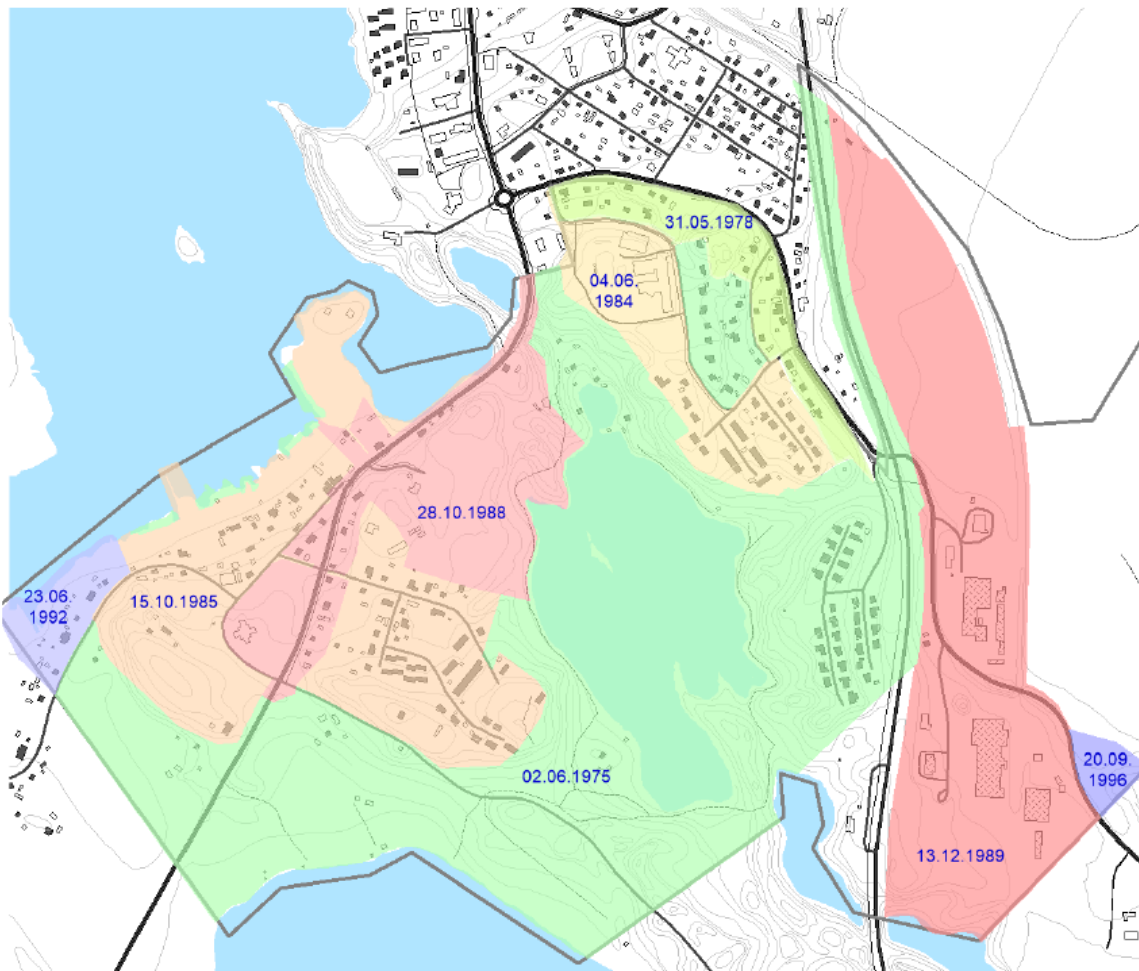
Alueella on voimassa useita vanhoja **asemakaavoja**. Mittakaavassa oleva ote näistä kaavoista tehdystä asemakaavayhdistelmästä on liitteenä 2.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Otteesta näkyy myös alueen liittyminen Keskustaajaman asemakaavan pohjoisemman osan päivitykseen (värilliset osat, saanut lainvoiman 19.12.2017/ Korkein hallinto-oikeus).

Alueen asemakaavat on laadittu seuraavasti (ks. myös seuraavan sivun kuva):

Parikkala asemansetu rakennuskaavan muutos ja laajennus 1975	19750602
Tiviäntien muutos	19780531
Keskustan korttelit 54, 54a, 58, 58a-c ja 59	19840604
Kirkkoranta-Pappilanpelto rakennuskaavan muutos 1985	19851015
Kirkkoranta-Pappilanpelto rakennuskaavan muutos 1988	19881028
Kirjolan teollisuusalue rakennuskaavan muutos ja laajennus	19891213
Kirkkoranta rakennuskaavan muutos ja laajennus	19920623
Kirjolan teollisuusalueen laajennus, kortteli 109 ja siihen liittyvä virkistysalue	19960920



3.24 Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto hyväksyi Parikkalan kunnan rakennusjärjestyksen 16.4.2018 § 1 ja rakennusjärjestys tuli voimaan 1.6.2018.

3.25 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään uutta pohjakarttaa, joka on laadittu kaavaprosessin aikana (hyväksyntä 15.12.2021/ Savonlinnan kaupunki).

3.26 Laaditut suunnitelmat

Alueelle on laadittu luontoselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys asemakaavoituksen alkuvaiheessa (ks. liitteet 3 ja 4).

Myös melu- ja tärinäselvitys radan sekä tiestön osalta tehtiin suunnittelutyön pohjaksi pohjoisemman osa-alueen osalta. Näitä selvityksiä täydennetään tarpeen mukaan suunnittelun edetessä.

Arkeologisen selvityksen tarvetta arvioidaan vielä ennen kaavaehdotuksen laatimista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Oleellinen syy ja tarve kaavan laatimiseen löytyy jo kaavan nimestä: "Keskustaajaman asemakaavan eteläisen osan **päivitys**".

Kaavan tarkoitus lyhyesti

Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle, elinvoimaiselle taajaman eteläosallekin. Virkistyskäytön ja matkailunkin osalta haetaan myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää mm. Simpelejärven vetovoimaa. Alue on jo pääosin rakennettu voimassa olevan asemakaavan perusteella. Kokonaan rakentamattomia rakennuspaikkoja on hyvin vähän, mutta vaajaasti rakennettua ympäristöä on melko paljon. Useilla alueilla asemakaava on osittain vanhentunut eikä vastaa kaikilta osin tämän päivän tarpeita. Alue on myös rakentunut osittain voimassa olevan asemakaavan vastaisesti.

Kantavina periaatteina koko työssä ovat voimassa olevan kaavan **nykyaikaistaminen**, kaavakartan ja -merkintöjen **selkeys**, maanomistajien ja asukkaiden **tasapuolinen kohtelu** sekä kaavaratkaisujen **sallivuus** ja joustavuus nopeasti muuttuvissa tilanteissa (elinkeinoelämän kilpailukyky).

Asemakaava uudistetaan kokonaisuutena ja laaditaan ajantasaiselle uudelle pohjakartalle. Kaava sovitetaan toteutuneen tilanteen mukaiseksi (mm. nykyinen kiinteistöjaotus) ja kaava ajanmukaistetaan merkinnöiltään ja määräyksiltään Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi. Nykyiset asemakaavat on kokonaan laadittu vanhan rakennuslain aikana ennen vuotta 2000.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettiin 18.11.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

Kaavoittajan valinta (Elinvoima- ja elinympäristölautakunta 27.5.2021 § 53). Vireilletulosta on kuulutettu 18.11.2021.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Työneuvottelu kunnassa 2.7.2021, alustavat tavoitteet ja maastokäynnit. Kaikki **selvitykset** käynnistyivät kesällä 2021 ja valmistuvat pääosin syksyllä 2022.

- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnoksen** (OAS) kuntaan ja viranomaisille elokuussa 2021. Laaja lehtijuttu paikallislehdessä aiheesta.
 - **Viranomaisneuvottelu** (MRL 66§) 23.9.2021 (muistio selostusosan liitteenä 5).
 - Asemakaavan **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin seuraavaksi lehtikuulutuksella ja se asetettiin nähtäville 18.11.-22.12.2021. Tiedoksi viranomaisille.
 - Nykyisen asemakaavan **analysointi ja tilastointi sekä pohjakartan täydennykset** tapahtuivat pääosin syksyllä 2021. Pohjakartta on hyväksytty 15.12.2021 (Savonlinnan kaupunki). Kunnan henkilöstövaihdosten takia kaavatyö oli käytännössä aikalisällä kevään ja kesän 2022 aikana.
-

- Työneuvottelu ja maastotöitä kunnassa 1.9.2022 sekä 16.1.2023. Vaihtoehtoisten maankäyttömaalien laadinta (9-12/2022) ja **alustava kaavaluonnos** 1-2/2023. Esittely tekniselle lautakunnalle 13.3.???. Tekninen lautakunta esittää ?? kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa asemakaavaluonnoksen MRL § 62 mukaisesti yleisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Kunnanhallitus hyväksyy / ei hyväksy esityksen xx.

- **Kaavaluonnos** asetetaan seuraavaksi yleisesti nähtäville arviolta 3-4/2023 ja osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) xx välisenä aikana. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotetaan lehtikuulutuksella ja osallisille järjestetään yleisötilaisuus/ mahdollisuus keskustella kaavoittajan kanssa. Palaute otetaan huomioon ehdotuksessa.

- **Kaavaehdotuksen laatiminen** keväällä-kesällä/2023

- **Kaavaehdotus** asetetaan yleisesti nähtäville (MRL 65§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus).

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaehdotusta täydennetään tarpeen mukaan osallisilta tulleen palautteen perusteella.

- Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu (MRA 18§).

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (tavoite loppusyksyllä 2023).

- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain jotakin tiettyä kaavatasoa.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmu-kohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallinnon tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on päivittää asemakaava myös keskustaajaman eteläiseltä osalta. Juridisesti kyseessä on pääosin nykyisen asemakaavan muutos ja mahdollisesti osittainen kumoaminen sekä itäisellä reuna-alueella merkittävä asemakaavan laajennus. Laajentumisen pinta-ala on noin 55 ha ja se on nykyisessä Kolmikannan osayleiskaavassa pääosin teollisuus- ja työpaikkatoimintojen aluetta. Asemakaava tulee pääosin noudattamaan tätä yleiskaavaratkaisua laajentumisalueen osalta. Vesi- aluetta on kaavassa noin 35 hehtaaria.

Suunnittelun tavoitteena on ajantasaistaa nykyinen asemakaava ja samalla muuttaa koko alue digitaaliseen kaavamuotoon. Kaavan sisällön osalta noudatetaan toteutetun rakennuskannan osalta pääosin vallitsevaa tilannetta, mutta huomioidaan tarvittaessa maanomistajien ja muiden osallisten muutostarpeet. Parikkalan keskustaajaman eteläiset alueet käsittävä asemakaava on osittain vanhentunut eikä vastaa kaikilta osin tämän päivän tarpeita. Tarkoituksena on saada selville myös sellaiset osallisten muutostarpeet ja kaavoitusta koskevat toivomukset, jotka eivät vielä ole tiedossa.

Parikkalan kunnan kokonaiskehityksen kannalta on tärkeää, että kaavat ovat ajanmukaisia ja vastaavat nykyistä tilannetta sekä tulevaisuuden tarpeita. Ajanmukaiset kaavat luovat edellytykset riittävälle tonttitarjonnalle ja hyvälle ympäristölle. Vanhentuneet asemakaavat saattavat aiheuttaa kunnassa yllättävää ja ei-toivottavaa rakentamista, joka muuttuneissa olosuhteissa vastaa huonosti kunnan nykyisiä tavoitteita. Vanhentuneet kaavat vaikeuttavat myös rakennusvalvonnan lupaharkintaa ja aiheuttavat kiinteistönomistajille epäselvyyttä tontin käyttömahdollisuuksista.

MRL 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kun kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia täsmentää maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 1 momentti, jonka mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi. Näihin säännöksiin liittyvien päätösten tekeminen kuuluu kunnalle. Kunnan tehtävänä on arvioida kaavan ajanmukaisuus ja sillä on mahdollisuus päättää tarvittaessa kaavan muuttamisesta. Ajanmukaisuuden arviointi on tarkoitus hoitaa samalla tämän kaavaprosessin yhteydessä.

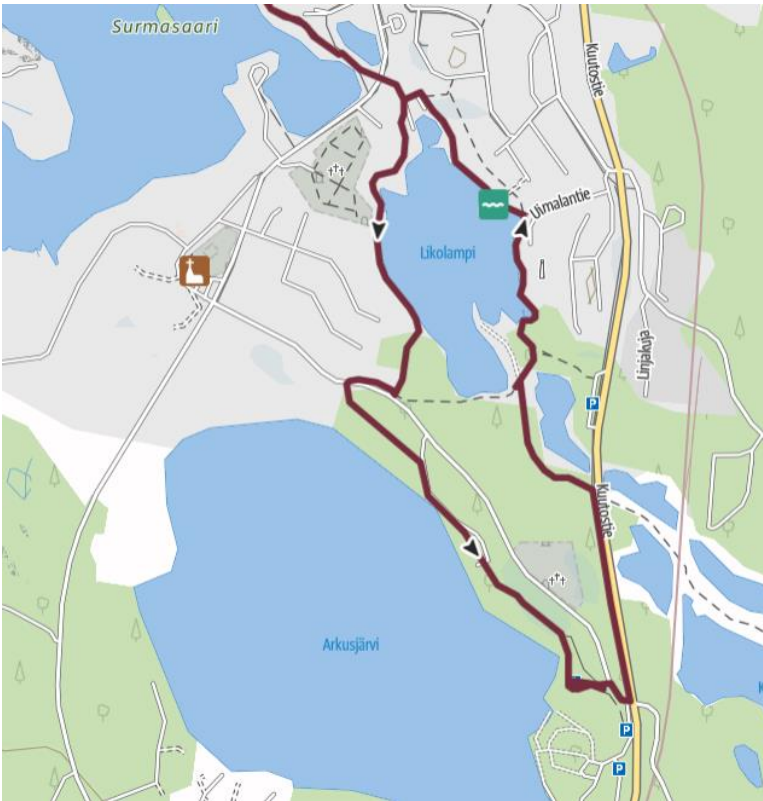
Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana kesällä 2021 ja syksyllä 2022 kaavoittajan toimesta ja kunnan virkamiestyöryhmässä on listattu muun muassa seuraavia tavoitteita ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä):

1. Selvitetään Likolammen pohjoisosassa nykyisen kaavan puistoalueella sijaitsevien kiinteistöjen huomioinen kaavassa
2. Seurakunnan omistaman entisen Pappilan alueella tutkitaan uutta tonttijakoa, Arkusjärven rantarakentaminen ?
3. Kirjolan koulun ympäristö muokataan pitkälti toteutuneen tilanteen mukaiseksi
4. Teollisuus- ja työpaikkatoimintojen alueet suunnitellaan siten, että tonttijako on joustava
5. Kaavan laajennus ns. Kägönen alueelle
6. Alueen liikenteelliset seikat huomioidaan nykyisten tarpeiden valossa, VT6 liittymien tarkastelu !!
7. Nykyisen kiinteistöjaotuksen ja vuokratonttien huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
8. Rakentamattomien alueiden osalta tarkastellaan asemakaava-alueen supistamistarve
9. Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan kaavaselostukseen yleiskaavallinen tarkastelu
10. Kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelu/ säilyttäminen (erillisen selvityksen pohjalta)
11. Vanhentuneiden kaavamääräysten päivitys MRL:n mukaisiksi
12. Aurinkovoimaloille ja logistiikalle soveltuvien alueiden osoittaminen alueen itäosaan

Luonto, virkistys ja retkeily otetaan erityisesti huomioon myös kaavamuutoksessa. Nykyisin suunnittelualueella sijaitsee muun muassa Harjujen reitistö, joka on Simpelejärven, Arkusjärven ja Likolammen rannoilla ja harjumaisemissa kulkeva retkeilyreitti (kuva alla).



Maakuntakaavassakin osoitetut merkittävät harjualueet ja muut luonnonsuojelukohteet otetaan myös asemakaavoituksessa huomioon (erillinen selvitys).



Kuvassa harjualueen retkeilyreitti Likolammen ja Arkusjärven ympäristössä. Kuvassa näkyy myös kirkon sijainti. Lähde: <https://ekarjala-retkeily.fi/reitti-ja-retkikohdehaku/>

Luontoarvojen ja virkistykseen lisäksi kaavassa huomioidaan erityiset kulttuurimaisemalliset kohteet ja rakennukset, joita löytyy muun muassa kirkonkylän alueelta (kirkon sijainti yllä olevassa kuvassa).

Parikkalan keskustaajaman eteläiset alueet käsittävä asemakaava on suurelta osin vanhentunut eikä vastaa kaikilta osin tämän päivän tarpeita. Siihen sisältyy mm. seuraavia suoraan lainsäädännöstäkin riippuvaisia puutteita/ muutostarpeita:

- Alue on rakentunut osittain voimassa olevan asemakaavan vastaisesti.
- Liikenne- ja puistoaluevaraukset tarkistetaan vastaamaan todellista tarvetta.
- Rakenteen tiivistäminen.

Asemakaava uudistetaan täysin niillä alueilla, joihin muutostarpeet kohdistuvat. Tässä tarkoituksessa kaavoituksen luonnosvaiheessa järjestetään kaavahanketta koskeva kaavan laatijan tapaamistilaisuus. Tarkoituksena on saada selville myös sellaiset osallisten muutostarpeet ja kaavoitusta koskevat toivomukset, jotka eivät vielä ole kunnan tai viranomaisten tiedossa.

Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Maakuntakaava ja yleiskaava osoittavat alueen kehittämisen keskeiset tavoitteet (kohdat 3.21 ja 3.22).

Nykyisestä yleiskaavasta jo edellisen asemakaavatyön alkuvaiheessa todettiin, että se on juridisesti ohjeellinen ja vanhakin (hyväksytty 14.11.1989), mutta ajatuksiltaan ja aluevarauksiltaan ilmeisen hyvin säilynyt. Viranomaisneuvottelussa todettua: "Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54§)." Jos edellä mainitut huomiot ja yleiskaavallinen arviointi tehdään kaavatyön yhteydessä, niin ongelmia ei pitäisi tulla. ELY-keskus suositteli kuitenkin kunnalle laajemman yleiskaavan päivitystyön käynnistämistä jossain vaiheessa. Kunnan taloudelliset realiteetit eivät anna myöten yleiskaavatyön käynnistämiseksi juuri nyt. Yleiskaavallista valmiutta on arvioitu lisää kohdassa 3.22.

4.43 Tutkitut vaihtoehdot

On syytä erityisesti korostaa, että **kysymyksessä on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettu alue, jossa kaavalla suunnitellaan vain vähäisiä muutoksia olemassa olevaan tilanteeseen tai voimassa olevaan asemakaavaan nähden.** Näin ollen työ poikkeaa huomattavasti esimerkiksi laajan asuinalueen asemakaavasta, jota laaditaan täysin uudelle alueelle. Tästä lähtökohdasta ei ole muodostunut oleellisesti toisistaan poikkeavia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Pohdintaa on aiheuttanut mm. ylimitoitettujen yleisten palvelualueiden tuleva käyttö, liikenne- ja kulkuväylien tulevaisuudessa sekä varsinkin Kirjolankankaan teollisuusalueen vetovoimaisuuden nostaminen/ elinkeinoelämän kilpailukyky. Valmisteluvaiheen ensimmäiset kuulemiset eivät juurikaan nostaneet esille vaihtoehtojen pohdintaa edellyttäviä ristiriitaisia tilanteita. Pohditut vaihtoehdot koskevat pieniä yksityiskohtia.

4.44 Luonnosvaiheen kuulemisen kautta tulleet muutokset kaavaratkaisuun

Olisi erityisen toivottavaa, että keskustelua syntyisi vielä aloitusvaihetta enemmän, kun kaavaluonnos asetetaan (arviolta huhtikuussa 2023). Toivottavasti osalliset tutustuvat silloin riittävällä tavalla kaava-asiakirjoihin, laajalla tiedottamisella tähän ainakin pyritään.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

Kaavan mitoitus on pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukainen ja valtaosa siitä on jo toteutettu. Yhdyskuntarakennetta tiivistetään kautta linjan maltillisesti tonttitehokkuutta nostamalla, esim. 0,20 -> 0,25 jne.. Perusteena on myös yleinen asuntojen kokojen ja rakentamisen kasvutrendi sen jälkeen, kun valtaosa alueen asemakaavoista on laadittu. Kaavan korttelialueet on yleensä osoitettu rakentamiseen myös voimassa olevassa kaavassa.

Merkittävät maankäytön muutokset on esitetty tekstimuodossa kohdassa 5.2. Mitoitusta ja kaavaratkaisuja yleisemminkin on syytä vertailla myös asettamalla kaavaluonnos ja nykyinen kaavayhdistelmä (liite 2) rinnakkain. Kaavan tilastolomake laaditaan kaavaehdotusvaiheessa (liite x).

5.12 Palvelut

Alueen asunnot ja työpaikat tukeutuvat palveluiden osalta Keskustaajamassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat pääosin välittömästi kaavamuuotosalueen pohjoispuolella. Merkittävimmät suunnitelualueelle jäävät lähialueen palvelut ovat koulukeskus, kirkko taajaman eteläosassa sekä muutamit paikallistasolla merkittävät matkailukohteet. Palveluihin on kevyen liikenteen yhteys olemassa olevia kevyen liikenteen väyliä pitkin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla suunniteltu rakentaminen on luonteeltaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen vähäistä täydentämistä.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Kaava-alue on pääpiirteissään jo voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä. Kokonaan toteutumattomia asuinrakennusten rakennuspaikkoja on hyvin vähän (käytännössä noin 5 kpl).

Yleisiä periaatteita:

- Kaavamerkintöjen yhtenäistäminen ja yksinkertaistaminen !
 - Käytetään tehokkuuslukua (e) kattavasti rakennusoikeuden määrän sijaan.
 - Yksittäiset osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikaan maanomistajien jättämät toiveet pyritty huomioimaan jo tässä vaiheessa.
 - Yhdyskuntarakennetta tiivistetään kautta linjan maltillisesti tonttitehokkuutta nostamalla, esim. 0,20 -> 0,25 jne..
 - Korttelien ja tonttien rajat täsmennetään nykyiseen kiinteistöjaotukseen ja vuokrasopimukseen, varsinkin jos lohkomisen tavoitteena on jo ollut selkeästi kaavan mukainen jako.
 - Uusia asuinalueita ei osoiteta aiempien selvitysten mukaisille melu- tai tärinäalueille.
- Ks. aluevaraukset, kaavamerkinnät ja -määräykset tarkemmin kaavakartasta ja -merkinnöistä

5.311 Asuinrakennusten korttelialueet

Oleelliset muutokset voimassa olevaan asemakaavaan nähden:

- Kunnan lukuisat vuokratonttien rajat osoitetaan sopimusten mukaisesti kaavassa, mm. korttelit 52-59 ja 75-79.
- Radan läheisyys otettu huomioon tonttien rakennusalojen rajauksessa (melu, tärinä).
- Alueen ainoa tilan talouskeskus osoitetaan asianmukaisesti (AM, 357) M-alueen sijaan.
- Likolammen pohjoisosan rakennuspaikkojen osoittaminen jo vuosikymmeniä jatkuneen käyttönsä mukaiseen tarkoitukseen (VL, PL-> AO-1, 349-352), vain nykyinen rakennusoikeus.
- Entisten seurakunnan käytössä olleiden rakennuspaikkojen osoittaminen asuinkäyttöön (Y, AM -> AO). Vanhan puretun Kanttorilan alueen osoittaminen jälleen vuosien tauon jälkeen asumiseen (M -> AO, 311).
- Yksityisten maanomistajien omarantaiset rakennuspaikat Likolammen ja Arkusjärven rantaan maltillisen mitoituksen mukaan (korttelit 359 ja 365), alueille jää edelleen runsaasti yhtenäistä vapaata rantaviivaa
- Listauksen ulkopuolella paljon pienempiä, lähinnä kortteli- ja tonttikohtaisia tarkennuksia !!

5.312 Pientalojen korttelialueet

Pientaloalueet (AR/ Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, AO/ Erillispientalojen korttelialue) on osoitettu pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan tai toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Joutomaina olevien ja osin ylimitoitettujen viheralueiden muuttaminen asuinalueiksi ei ole mahdollista usein melualueiden tms. takia. Muutamia kohteita tarkastellaan vielä kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa (mm. maaperäselvitykset), mutta täydennyksiin suhtaudutaan varauksella, koska kysyntä varsinkin rantojen taustalla on vähäistä.

Rakennuspaikan rakennusoikeus myötäilee hieman korotettuna voimassa olevaa kaavaa ja on yleensä omakotialueilla $e=0,20$ tai $e=0,25$, rivitaloalueilla hieman enemmän. Kerrosluvut myötäilevät olemassa olevaa tilannetta (pääosin I, Iu1/2 tai Iu3/4).

5.313 Teollisuusalueet

Olemassa oleva alueen ainoa, mutta pinta-alaltaan laaja Kirjolankankaan teollisuusalue on osoitettu edelleen tähän tarkoitukseen (pääosin vanha alue TY-1). Eli pohjavesialue rajoittaa edelleen toimintaa tällä alueella. Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Pohjavesialueen ulkopuolella nykyisiä toimintoja on hieman laajennettu tavanomaisemmilla teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueilla (T-1). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle voi sijoittaa myös aurinkovoimaloita, mikä on erittäin voimakkaasti nouseva ala tällä hetkellä.

Suunnittelualan itä-koillisnurkassa on laajoja alueita, jotka sijaintinsa puolesta sopivat hyvin teollisuudelle, mutta ovat rakennettavuudeltaan haasteellisia (alavuus, maaperä). Näille alueille on osoi-

tettu laajoja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-2). Alueelle voi sijoittaa myös puu- ja energiaterminaalin, sahan tms. metsätaloutta palvelevia toimintoja. Alueelle voi sijoittaa myös aurinkovoimaloita. Hulevedet tulee käsitellä siten, että niistä ei aiheudu Natura-alueen merkittävää heikkenemistä. Alueen rakennettavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5.314 Toimitila- ja palvelurakennusten alueet

Oleelliset muutokset nykytilanteeseen:

- Hotelli-ravintola Kägönen alue otetaan mukaan asemakaavaan pääosin nykyisen käyttönsä mukaisesti, eli kaavan laajennus kortteliin 80/P.
- Helenansaaren yleisten rakennusten korttelialue muutetaan palvelurakentamiseen P/s, jolla turvataan alueen monipuolinen käyttö tulevaisuudessa.

5.315 Yleisten rakennusten alueet

Käytössä olevien yleisten rakennusten ja julkisten palvelujen alueet säilyvät pääpiirteissään voimassa olevan kaavan mukaisina:

- Kirjolan koulun kortteli 56 osoitetaan tuoreiden asemapiirrosten mukaisesti (YO).
- Kirkon alue (YK), museokortteli (YM) ja kesäteatterin alue (YY) nykyisen käyttönsä mukaisesti.

5.32 Erityisalueet

- Hautausmaa nykyisen käyttönsä mukaisesti (EH).
- Teollisuusalueen mahdolliselle paloturvallisuusasemalle on varattu alue Linjakujalta (ET/ Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue).

5.33 Muut alueet

5.331 Virkistysalueet ja luonnonsuojelu

Taajaman virkistysalueista keskeisin Sikoharjun, Likolammen ja Vierevienharjun muodostama kokonaisuus säilyy lähes ennallaan (VL, MU). Alueen ulkoilureittejä (Harjujen reitistö) ja polkuja on korostettu kaavassa. Likolammen suosittu uimaranta-alue ja Kirkkorannan venevalkama säilyvät ennallaan (VV, LV). Likolammen vuokravenepaikat on osoitettu myös kaavakartalle (lv-1).

Asuntoalueiden ja Helenansaaren sisäiset lähivirkistysalueet (VL) säilyvät pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Muutamia tarpeettomia kevyen liikenteen katuvarauksia on muutettu virkistysalueeksi ja mahdollisesti kevyen liikenteen poluiksi.

Kaavaa varten teetetyn luontoselvityksen perusteella paikallisia luonnonarvoja on korostettu merkinnöillä luo, s-2 ja MY. Varsinaisia luonnonsuojelualueita ei ole tarpeen perustaa. Alueen läpi kulkeva pohjavesialue (pv) ja arvokkaat harjualueet (ge) on osoitettu asianmukaisesti kaavakartalla.

5.332 Suojaviheralueet

Selkeästi melualueelle sijoittuvat viherväylät on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

5.333 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaa varten teetetyt kulttuuriympäristöselvityksen ja rakennusinventoinnin perusteella suojelun arvoisia "Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaita rakennuksia (sr)" ovat: kirkko, kellotapuli, kunnantupa, Hauta-Ollin mökki, meijerimuseo, Kirkkokatu 14 pää-rakennus ja Helenansaaren huvila.

Säilytettävän ympäristön /s-merkinnällä on osoitettu:

- Helenansaari, kortteli 301 (P)
- Kirkkorannan korttelit 302, 303, 306 ja 307 (AO)
- Huumanmäen korttelit 308 ja 310 (AO)

Lisäksi kirkon ja Vierevienharjun valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu omalla merkinnällään (rky). Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

5.334 Muinaismuistoalueet

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, arkeologisia selvityksiä täydennetään tarpeen mukaan ennen kaavaehdotuksen laatimista (muuttuvan maankäytön alueilla).

5.335 Katu- ja liikennealueet

Parikkalantie, Ristimäentie ja Vierevintie on nyt osoitettu yleisten teiden sijaan katuina, koska ne palvelevat pääasiallisesti paikallista liikennettä (MRL 83.4 §). Vastaava kehitys alkoi taajaman pohjoisosan kaavamuutosten yhteydessä. Siirtymäajan jälkeen katujen ylläpidon vastuu siirtyy valtiolta kunnalle (erillinen kadunpito päätös).

Rata-alue ja valtatie alue sekä Kannaksentie säilyvät pääosin täysin ennallaan. Teollisuusalueen rakentamattomia katulinjoja on hieman tarkennettu.

Muilta osin kaavaratkaisu perustuu lähes kokonaan olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Joitakin linjauksia on korjattu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

5.411 Maakuntakaava

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.21. Kaavaratkaisu on täysin sopusoinnussa maakuntakaavan aluevarausten ja määräysten kanssa. Keskustaajaman roolia seutukeskuksena on korostettu ja kaikki maakuntakaavan suojelumerkinnot sekä liikennevaraukset on otettu huomioon asemakaavaratkaisussa. Myös maakuntakaavan seutukeskuksen kehittämisvyöhykkeen suunnittelu-

määräys on pyritty ottamaan huomioon asemakaavatasolla: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että alueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät seutukeskuksen taajama- ja palvelurakennetta ja tukevat olemassa olevaa infraa. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäyksen maankäytölliset kehittämistarpeet sekä joukko- ja kevyeen liikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä riittävät virkistysalueet ja -yhteydet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä otetaan huomioon nykyinen vesistöjen kuormitus ja sietokyky."

Maakuntakaavan juridista ohjausmerkitystä on syytä korostaa tässä tapauksessa, varsinkin koska läntisellä alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

5.412 Yleiskaava

Yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, joka on ohjeena asemakaavan laatimiselle. Asemakaavan tulee toteuttaa yleiskaavan tarkoitus. Yleiskaavan yleispiirteisyyden johdosta sillä ei pääsääntöisesti ole tarkoitus ratkaista aluerajauksia koskevia yksityiskohtia.

Yleiskaavojen sisältö on selvitetty kohdassa 3.22. Parikkalan keskusta-alueiden yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.11.1989. Yleiskaavaa ei ole vahvistettu, joten se on ns. ohjeellinen yleiskaava sekä luonnollisesti vanhentunut joiltakin osin. Asemakaavaratkaisut ovat silti pääosin sopusoinnussa yleiskaavan tarkoituksen kanssa.

Poikkeamat yleiskaavaan ja niiden perustelut:

- nykyisten tietojen perusteella kunnan ja seurakunnan ylimitoitettujen yleisten rakennusten alueiden varaukset (Y) osoitetaan pääasiassa asumiseen (A) ja Helenansaari palveluille (P), osa alueista on jo myyty yksityisille asuintarkoitukseen
- AL- ja AK-varauksille ei ole alueella enää tarvetta väestönkehitys ja tilatarpeet huomioon ottaen
- yksityisten maanomistajien rantarakennuspaikat (AO) maltillisella mitoituksella, alueella ei ole ennestään mitoittavaa rantayleiskaavaa

Edellä mainitut poikkeamat yleiskaavasta ovat merkitykseltään hyvin vähäisiä kokonaisuus huomioon ottaen. Kokonaan uusia aluevarauksia rakentamiselle tehdään hyvin maltillisesti ja näin ollen alueen asukkaiden virkistyskäyttömahdollisuudet yms. säilyvät täysin ennallaan tai paranevat asemakaavan päivityksen myötä.

Alueen länsiosassa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten suunnittelussa on otettava huomioon myös mitä Maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §):

"Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettujen seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa.

Asemakaavan laajennusalueella valtatie itäpuolella on voimassa uudempi Kolmikannan osayleiskaava. Laajennus koskee voimassa olevan osayleiskaavan teollisuuteen ja työpaikkoihin keskittyntä osa-alueella, jolla ovat voimassa merkinnät T, TP ja TP-1. Asemakaavan laajennus tulee noudattamaan hyvin pitkälle yleiskaavan periaatteita. Tetrilammen yleiskaavassa M-alueeksi osoitettu vanha järvenpohja soveltuu hyvin esimerkiksi aurinkovoimaloille (T-2).

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

5.421 Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön eikä sillä siten suunnitella muutoksia olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Nykyisissä kaavoissa ylimitoitettujen julkisten palveluiden rakentamista supistetaan ja muutetaan asumiseen/ yksityisille palveluille. Samalla kaupallisia palveluita keskitetään alueen pohjoispuolelle.

5.422 Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Asunnot ja työpaikat tukeutuvat palveluiden osalta Keskustaajaman palveluihin, jotka sijaitsevat suunnittelualueella tai välittömästi sen pohjoispuolella. Kaavalla suunnitellut vähäiset omakotialueet sijoittuvat palveluiden lähistölle.

5.423 Virkistysalueet

Asuntoalueiden sisäiset virkistysalueet ja uimaranta (VL, VV) säilyvät pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan ja käyttösä mukaisina.

5.424 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan tieverkkoratkaisu säilyy toiminnallisesti pääosin nykytilanteen mukaisena. Liittyminen Kuutostielle hoidetaan olemassa olevien liittymien kautta.

Parikkalantie, Ristimäentie, Vierevintie ja Tiviäntie on nyt osoitettu yleisten teiden sijaan katuina, koska ne palvelevat pääasiallisesti paikallista liikennettä (MRL 83.4 §). Vastaava kehitys alkoi jo Osuuskaupan ja Päiväkodin kaavamuutosten yhteydessä. Siirtymäajan jälkeen katujen ylläpidon vastuu siirtyi valtiolta kunnalle (erillinen kadunpitopäätös).

Rata-alue säilyy ennallaan (LR/ Rautatiealue).

Muilta osin kaavaratkaisu perustuu lähes kokonaan olemassa olevaan katu-, tie- ja rataverkkoon. Joitakin katulinjauksia on korjattu hieman olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Yleisiä pysäköintialueita ei ole tarpeen osoittaa vaan korttelikohtaiset pysäköimispaikat ovat riittävät.

5.425 Rakennettu kulttuuriympäristö

5.4251 Suojeltavat rakennukset

Kaavaa varten teetetyt kulttuuriympäristöselvityksen ja rakennusinventoinnin perusteella suojelun arvoisia "Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaita rakennuksia (sr)" ovat: kirkko, kellotapuli, kunnantupa, Hauta-Ollin mökki, meijerimuseo, Kirkkokatu 14 pää-rakennus ja Helenansaaren huvila.

Rakennuksia koskeva kaavamääräys: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokas rakennus. MRL 57§:n nojalla määrätään että rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä jotka vähentävät oleellisesti rakennuksen julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen kulttuurihistoriallista arvoa. Muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Rakennusoikeus määräytyy nykyisen rakennuksen mukaan.

5.4252 Suojeltavat rakennetut ympäristöt (/s)

Säilytettävän ympäristön /s-merkinnällä on osoitettu:

- Helenansaari, kortteli 301 (P)
- Kirkkorannan korttelit 302, 303, 306 ja 307 (AO)
- Huumanmäen korttelit 308 ja 310 (AO)

Kaavalla suojellaan historiallinen ympäristö ja mahdollistetaan rakennusten monipuolinen käyttö. Kaava määrää seuraavaa:

- P/s, Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
- AO/s, Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakentaminen tulee tyylin ja mitasuhteiden osalta sovittaa alueen rakennuskantaan. Alueen puustoa tulee hoitaa siten, että sen ominaispiirteet säilyvät.

Lisäksi kirkon ja Vierevienharjun valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu omalla merkinnällään (rky). Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

5.426 Vesihuolto

Kaava-alue on pääosin olemassa olevan vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä (kohta 3.136).

5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Kysymyksessä on pääosin rakennettu alue. Korttelialueet ovat vähäisin poikkeuksin voimassa olevan kaavan korttelialuetta.

Kaavaratkaisuilla on pystytty esittämään aluevaraukset (luo), joilla luontoselvityksessä esiin tulleet arvokohteet pystytään säilyttämään. Varsinaisille suojelukohteille ei selvityksessä löytynyt perusteita.

5.44 Taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu on taloudellisesti kokonaisuutena edullinen, sillä se tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä vesijohto- ja viemäriverkkoon ja osin kaukolämpöverkkoon (kohta 3.136).

5.45 Ympäristöhäiriöt

5.451 Kuutostien ja radan melu sekä tärinä

Valtatien ja radan melua sekä on selvitetty kohdissa 3.1371 ja 3.1372.

Aiemmin pohjoisemmalle alueelle tehdyn meluselvityksen johtopäätöksissä mainitaan erityisesti seuraavat suunnittelua ohjaavat määräykset/ suositukset:

Päiväaikaan valtatie 6:n 55 dB:n liikennemelu leviää enimmillään noin 80 m etäisyydelle väylästä ja junaliikenteen 55 dB:n päiväajan melu noin 50 m etäisyydelle. Vastaavasti yöaikaan valtatie 6:n 50 dB:n liikennemelu leviää samoin 60 – 80 m etäisyydelle ja junaliikenteen yöajan 50 dB melu leviää noin 80 – 200 etäisyydelle radasta. **Kaavoituksessa ei suositella häiriintyvien kohteiden sijoittamista ilman meluntorjuntaa edellä mainituille meluvyöhykkeille.** Teiden 4015 ja 4017 melua voidaan pitää vähäisenä. Meluntorjunnalle ei ole tarvetta, jos häiriintyviä kohteita ei sijoiteta näiden teiden välittömään läheisyyteen.

Meluun liittyvä yleismääräys: "Uutta asutusta ei tule osoittaa sellaiselle alueelle, jossa päiväajan (klo 7-22) melun keskiäänitaso ylittää 55 dB ja yöajan melun keskiäänitaso ylittää 50 dB. Uuden asumistarkoitukseen osoitetun korttelin osalta sovelletaan yöaikana keskiäänitasoa 45 dB. Mikäli melualueelle on tarpeen osoittaa uutta asuinrakentamista tai muuta melulle herkkää toimintaa, niin silloin tulee huolehtia, että ennen rakennuksen käyttöönottoa on toteutettu riittävät meluntorjuntatoimet, joilla varmistetaan, että melulta suojattuja piha-alueita muodostuu riittävästi rakennuksen ympärille."

Varsinkin Kuutostien melualueelle sijoittuville jo rakennetuille kortteleille on annettu vielä seuraavat meluntorjuntaa koskevat määräykset:

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Mää-

räys koskee myös vanhan rakennuskannan peruskorjaamista, kun rakennuksen julkisivu on melu-alueella.

Merkintätavoista keskustellaan lisää tarpeen mukaan ELY-keskuksen kanssa luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisten jälkeen, tavoitteena on myös selkeä kaavakartta melun torjunnan lisäksi. Kuo-rostien varrella on lukuisia vanhoja, vuosikymmeniä alueella sijainneita ja rakennettuja asuintontteja, joille tässä yhteydessä kokonaan uuden käyttötarkoituksen esittäminen ei ole realistista, melusta huolimatta.

Aiemman tärinäselvityksen perusteella kaavamääräyksissä on jo teksti:

Radan lähistölle rakennettaessa on otettava huomioon melu- ja tärinävaikutukset.

5.452 Mahdollisesti saastunut maaperä

Suunnittelualueella on useita kohteita, joilla on kaavassa symbolimerkintä:

Maaperän tilan tietojärjestelmän kohde/ arkistonumero. Alueella on tietojärjestelmän perusteella harjoitettu tai harjoitetaan toimintaa, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Ennen rakentamiseen ja maankaivutoimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueen maaperän tila selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Radonista on otettu kaavaan oma kaavamääräys: Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

5.46 Pohjavesi

Osa suunnittelualueesta on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä.

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä

Erilliset liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 22.2.2023
2. Asemakaavayhdistelmä (ns. ajantasakaava) 1.3.2023
3. Luontoselvitysraportti 15.8.2022 (Ekotoni Ky) sekä karttaliitteet 3A, 3B ja 3C
4. Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi 13.12.2022 (Selvitystyö Ahola)
5. Muistio viranomaisneuvottelusta 23.9.2021
6. Tilastolomake (ehdotusvaiheessa)