

Parikkalan kunta

Särkisalmen asemakaavan päivitys

Kaavanlaatijan vastine kaavaehdotuksesta (3.4.2019) jätettyyn palautteeseen

Parikkalan Särkisalmen asemakaavan päivitys pidettiin ehdotuksena nähtävillä 8.8. - 23.9.2019. Seuraavassa on annettu palaute tiivistetysti sekä vastine siihen. **Viranomaislausuntoja jätettiin seitsemän kappaletta:**

1. Museovirasto (29.8.2019)

Museovirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Karjalan pelastuslaitos (3.9.2019)

Suunnittelukohteena oleva alue kuuluu riskialueluokittelussa luokkaan 3. Suunnitelman mukaiset muutokset eivät vaikuttaisi muuttavan alueen riskiluokkaa.

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Karjalan museo 25.9.2019

Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Imatran seudun ympäristölautakunta 25.9.2019

Kaavassa on kattavasti selvitetty ympäristövaikutuksia ja otettu laajasti huomioon niin luontoarvot, vesistöt, pohjavesialueet, mahdollisesti saastuneet maa-alueet kuin melukin. Olemassa olevien melualueelle sijoittuvien asuinkiinteistöjen meluhaitan vähentämiseksi on kaavaan tehty EV-merkintöjä Savonlinnantien ja valtatie 6:n varteen, jotka mahdollistavat meluvallin tai meluidan rakentamisen.

Kaavamääräyksiin on sisällytetty Särkisalmen vedenottamo ja I-luokan pohjavesialuetta suojaavat määräykset, mutta lautakunta huomauttaa, että kaavaehdotuskartassa ko. alueet erottuvat heikosti. Aluerajauksia tulisi selkiyttää jotta varmistetaan Itä- Suomen vesioikeuden päätöksen nro 9/II/71 (25.2.1971) mukaisten määräysten huomioon ottaminen maankäytössä. Kaavamääräyksissä olisi hyvä olla viittaus ko. päätökseen. Sv-merkityllä alueella sijaitsee jatkuvasti käytössä oleva Särkisalmen vedenottamo. Kaavatekstiä tulisi korjata näin: sv-alue on ns. meijerin alueen kiinteistöjen käytössä olevan vedenottamon/ kunnan varavedenottamo suojavaikohyke.

Kaava on pääosin kunnallisen vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä, mikä osaltaan turvaa Simpelejärven vedenlaatua ja suojelee pohjavettä.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Vähäiset tarkistukset kaavamääräykseen ja -kartalle tehdään lausunnon mukaisesti.

5. Väylävirasto 25.9.2019

Radan ylittävän ylikulkusillan rakentaminen nykyisen tasoristeyksen kohdalle ei järkevästi onnistu. Tien tasaus sijoittuu noin 8 metrin korkeudelle radan pinnasta, joten ilman tukimuurijärjestelyitä tai ylipitkää siltaa ei eritaso onnistu. Olisi myös haaste lähiasutukselle. Luontevampi paikka eritasolle olisi asemakaava-alueen länsipäässä. Tasoristeystä ei voi jättää kaavaan, joten esitän, että kaavassa esitetään tieyhteyden katkaisu tasoristeyksen kohdalla kuitenkin niin, että selitysosassa mainitaan, että tasoristeys yhteys säilyy niin pitkään kuin korvaava maantieyhteys on toteutettu tai jotain siihen suuntaan. Voitte toki myös jo tässä yhteydessä esim. nuolella esittää kulkutarveyhteystarpeen radan poikki (yli tai ali) alueen länsiosassa.

Tuo seuraava tasoristeys maantietasoristeyksestä länteen, poistuu viimeistään tulevana vuonna. Siitä on yksityistietoimituksesta päätös.

Vastine: Viranomaisneuvottelussa 29.11. sovitut korjaukset tehdään kaavaratkaisuun, ks. liite 10.

6. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 25.9.2019

Kaavaselostusta tulee täydentää pohjavesialueiden määrittelyn osalta.

Vastine: Tarkistukset kaavaselostukseen tehdään lausunnon mukaisesti.

Kunta voi harkintansa mukaisesti täsmentää annettua määräystä alimmasta rakentamiskorkeudesta. Tärkeintä kuitenkin on, että rakentajalle aiheutuvat riskit saadaan minimoitua.

Vastine: Täältä osin kaavamääräys on jo riittävä.

Luonnonarvojen osalta kaavaehdotuksessa on otettu huomioon luonnoksesta annettu lausunto. Luontoarvot ovat huomioitu riittävästi.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Melun osalta ohjearvot on otettu huomioon kaava määräyksissä. Tärinän osalta toistetaan, mitä kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossa on lausuttu. Tärinäselvitystä tulisi tarkentaa tärinämittauksin.

Lisäksi tärinää koskeva kaavamääräystä ehdotetaan muutettavan. Ehdotuksen mukaisena määräys "uudisrakennusten rakenteissa ei huomioitava rautatie- ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama tärinä niin, että se ei kohtuuttomasti häiritse sisätilojen käyttäjiä" on hyvin yleinen ja jättää auki monta kysymystä. Kaavamääräystä ehdotetaan muutettavan siten, että määräykseen kirjoitettaisiin selvennyksen vuoksi, että kenen vastuulla on tärinämittauksen tekeminen ja millä kriteereillä tärinämittauksen tulosta arvioidaan.

Vastine: Tärinäselvityksen huomiointi kaavamääräyksissä on tehty yleisellä tasolla ja riittävästi. Työläisiin ja kalliisiin lisämittauksiin tärinän osalta ei ole nähty tarvetta. Varsinkin kun tärinän varsinaiselle riskialueelle (radan lähistölle) ei juurikaan ole osoitettu uudisrakentamista ja kyseisen rataosuuden liikenne muodostuu lähinnä harvakseltaan kulkevasta henkilöliikenteestä. Tämä periaate todettiin jo työneuvottelussa ELY-keskuksen kanssa 2.4.2019.

Kaavarajauksen sisään ei ole mahdollista osoittaa radan ylittävää ajoneuvoliikenteen eritasoristeystä. Ennen kaavaratkaisun hyväksymistä Väyläviraston kanta tulee olla selvillä ja käydä ilmi kaavan asiakirjoista.

ELY-keskus toteaa edelleen, että katualuumerkintä ei tarkoita sitä, että hoitovastuun tulisi välittömästi siirtyä kunnalle. Asemakaavaratkaisun lähtökohtana tulee olla kestävä ratkaisu joka samalla parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Melkonimentien tasoristeyksen muuttaminen eritasoratkaisuksi edellyttäisi asian mahdollistavia merkintöjä kaavassa.

Nykyisen kaavaehdotuksen rajausta poissulkee liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta toimivan ratkaisun löytymisen. Eritasoratkaisua ajatellen nykyisen ehdotuksen rajausta olisi tullut laajentaa lännessä Melkonimenttien Myllysuluntien liittymään asti ja pohjoisessa Savonlinnantien (Vt 14) pohjoispuolen tasalla esimerkiksi Mämmönryhmäntien tasalle. Toimivien liikennetarkoitusten luomisen kannalta kaavarajauksen laajennus ja suunnitelman jatkokehittäminen olisi perusteltua.

Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että tarvittavan eritasoristeyksen suunnitteluprosessi sisältää ainakin ratasuunnitelman, jonka suunnittelusta vastaa Väylävirasto.

Vastine: Kaavan laajentaminen tässä vaiheessa ei enää onnistu, kun ei ole edes yleissuunnitelmaa uudesta tasoristeysratkaisusta. Viranomaisneuvottelussa 29.11. sovitut korjaukset tehdään kaavaratkaisuun, ks. liite 10.

7. Etelä-Karjalan liitto 7.10.2019

Etelä-Karjalan liitto on antanut lausunnon kaavan luonnosvaiheesta. Lausunnossa tuotiin esille Parikkala- Savonlinna välisen taajamajunan/kiskobussin pysähtymismahdollisuus Särkisalmella. Kaavaan tulisi tehdä aluevaraus asemalaiturille ja mahdolliselle asemakatokselle ja liityntä-pysäköinnille. Tätä ei kuitenkaan ole huomioitu kaavassa eikä selostuksessa.

Selostuksesta ei käy ilmi, että Särkisalmen palvelut ovat vähentyneet merkittävästi alueelle tulleen ABC:n myötä. Ravintola Lohikontti ei ole enää toiminnassa ja suosittu Särkisalmen ravintola/ baari on suljettu. Ainoastaan alueen ABC tarjoaa ravintola- ja kaupan palveluja. Taajamajunan pysähtyminen voisi tuoda alueelle enemmän asiakkaita ja mahdollisuuksia erilaisten palveluiden kehittämiseen.

Selostuksessa ei ollut mainintaa siitä, että myös Parikkalan rajanylityspaikan avaaminen sekä Koirniemen alueen kehittyminen voi tuoda myös Särkisalmelle lisää asiakkaita ja palveluiden tarvetta. Tämä tulisi ottaa huomioon alueen toimintojen sekä liikenneyhteyksien suunnittelussa.

Vastine: Nyt käsiteltävällä kaava-alueella ei ole luontevaa paikkaa pysähdyspaikalle (rata kaartaa liikaa koko suunnittelualueella). Välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella on vanhan aseman alue, joka lienee edelleen paras sijoituspaikka kyseiselle toiminnalle. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet itse taajaman suuntaan. Väyläviraston kannanotoissa on tuotu esille myös mahdollisuus matkustajalaiturille suunnittelualueen luoteispuolella, jossa on otettava huomioon myös uuden taseisteyksen suunnittelu (ks. myös liite 10).

Muilta osin kaavan aluevarauksissa on otettu huomioon myös rajanylityspaikan avaamisen vaikutukset taajamarakenteeseen.

Muistutuksia jätettiin kuusi kappaletta:

Muistuttaja A (20.8.2019) Parikkalan Valo toteaa, että tällä hetkellä Valopiha-kiinteistö toimii varastoalueena ja on yhtiön toiminnan kannalta tärkeä. Yhtiö suhtautuu myönteisesti venesataman/venevalkaman sijoittamiseen alueelle. Yhtiö edellyttää, että kunnan on järjestettävä uusi varastoalue läheltä Parikkalan Valo Oy:n toimitaloa, mikäli siirrolle on tarvetta.

Vastine: Kunta keskustelee maanomistajan kanssa muista mahdollisista varastoalueista ja kaavamerkintä LV säilytetään ennallaan. Alue toimisi hyvin myös esimerkiksi veneiden talvisäilytyksessä. Nykyinen varastointi on ympäristöluvan alaista toimintaa.

Parikkalan Valon toimittamat johtovarausten muutokset on jo päivitetty kaavakarttaan. Jäljellä on lähinnä vesihuoltoon liittyviä johtovarausta, joiden tiedot on päivitetty kaavaehdotukseen.

Muistuttajat B (9.9.2019) toteavat omistamansa tilan X:X olevan kesäpaikka kunnan vesiliittymässä.

Vastine: Kyseinen tila on pääosin kaavaehdotuksessa merkitty suojaviheralueena (EV), sillä se sijaitsee selkeästi maantien melualueella ja päärakennus on vain noin 10 metrin päässä ajoradasta. Nykyisessä vuonna 1994 hyväksytyssä asemakaavassa kyseinen tila on jo osoitettu pääosin lähivirkistysalueena ja yleisen tien alueena. Suojaviheralueen toteuttamisesta ei ole mitään suunnitelmia vielä, joten rakennus voinee olla toistaiseksi nykyisessä käytössään.

Muistuttajat C (17.9.2019) esittävät tien ja tieoikeusrasitteen varausta (VL) poistettavaksi mm. vähäiseen käyttöön vedoten.

Vastine: Kyseinen kapea lähivirkistysalueen kaistale on voimassa olevan rasitteen mukainen ja osoitettu paikalleen informatiivisena myös kaavassa rasiteoikeuden haltijan vaatimuksesta kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Rasiteoikeuksia ei voida poistaa kaavalla vaan maanmittaustoimituksella.

Muistuttaja D (18.9.2019) esittää kolme epäkohtaa korjattavaksi kaavassa:

Kortteliin 204 tehty toimitila-alueen laajennus tulisi palauttaa entiselleen, ellei laajennusta toteuteta olottumaan korttelin 202 alueeseen. Ajoyhteys tontille 1 tulee säilyttää entisellään.

Vastine: Kortteleiden 202 ja 204 välissä on katualue, joten kyseisiä alueita ei voi yhdistää muuten kuin toiminnallisesti. Kyseinen tontti on yhteydessä katualueeseen, rasitemerkintöjä ajoyhteydestä ei löytynyt. Korostettakoon, että kyseistä itsenäistä tonttia ei ole liitetty ns. Meijerin alueeseen.

Kortteleiden 101 ja 105 väliin sijoitettu kevyen liikenteen varaus tulee poistaa, koska se vaikeuttaa kortteleiden mahdollista yhteistä käyttöä ja alueen pysäköintiä.

Vastine: Kulkuyhteys rantaan on syytä säilyttää tästäkin suunnasta, kyseinen merkintä on jo nykyisessäkin kaavassa. Kyseisen alueen kevyen liikenteen suunnitteluun on hyvä palata yhteistyössä kunnan kanssa, kun alueen jatkokäyttö selviää.

VL-alueet Rantatieltä rantaan ovat liian kapeat, tarvitaan levikkeet rannan osalle.

Vastine: Ks. edellinen kohta C. Rannan aktiivisempi käyttö on kaavaratkaisussa ohjattu muualle kuin kapeiden asuinkäytössä olevien tonttien väliin.

Muistuttajat E (20.9.2019) huomauttavat Niittykujan kadun turvallisuusriskeistä, jos katua jatketaan.

Vastine: Kyseinen Niittykujan "jatke" on jo merkitty katuna nykyisessä asemakaavassa vuodelta 1995. Nyt käsillä oleva kaavaratkaisu korostaa Niittykujan jatkeen ja rakentamattoman korttelin 408 reserviluonnetta. Nykyisellä tonttien kysynnällä on jatkossakin hyvin epätodennäköistä, että kyseistä uudisrakentamisen aluetta tai katua on tarpeen toteuttaa. Liikenneturvallisuus nykyisellä Niittykujalla on otettava huomioon, jos alueen toteuttamiseen tulevaisuudessa päädytään.

Muistuttajat F (3.10.2019) huomauttavat Rantatien raskaasta liikenteestä. Tieosuudella ajetaan myös huomattavaa ylinopeutta ja liikennettä on myös yöaikaan. Rantatien korjaus paransi jonkin verran tilannetta, mutta tämä aiheuttaa rakennusten tärinän lisäksi vaaratilanteita ja vähentää asumisviihtyvyyttä. KTY kaavamerkintä ei käsittäkseni mahdollista enää nykyisenkaltaista toimintaa (logistiikka, varasto, melu), joten asemakaan mukainen toiminta jatkossa tuonee parannusta tilanteeseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi, haittoihin lienee mahdollista puuttua liikennejärjestelyin tai -rajoituksin.

Venevalkamien liikennejärjestelyt ovat sekä nykyisessä vanhan pyykkilaiturin kohdalla että uudelle vanhan puunkyllästäjän alueelle erittäin haasteelliset. Puunkyllästäjän alueen ranta on myös erittäin matala ja liettynyt, joten sen käyttö sellaisenaan veneen laskuun / satamana on vaikeaa. Kaavaselostuksessa on hyvin tunnistettu alueen maaperän mahdolliset ongelmat, jotka saattavat rajoittaa suunniteltua käyttöä. Liikenteellisesti alue olisi helpommin saavutettavissa Kontiosaarentien kautta ET-alueen takaa, jos vain teknisesti mahdollista.

Vastine: Merkitään tiedoksi, kaavaratkaisussa on osoitettu ajoyhteys kyseiselle alueelle Rantatieltä mikä riittänee myös jatkossa.

Tavoitteena on viedä kaavahanketta seuraavaksi hyväksymiskäsittelyyn.

3.12.2019



DI Jarmo Mäkelä
Karttaako Oy