

KIINTEISTÖ OY AATUNNIEMI

RAJANIEMEN ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

6161-D1693



Parikkalan kunnanhallituksen hyväksymä: __.__.2009 § __
Parikkalan kunnanvaltuuston hyväksymä: __.__.2009 § __

28.4.2009

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Suunnittelualueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat	2
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali	2
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu.....	2
2.2	Asemakaavan tiivistelmä	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Luonnonympäristö	3
3.1.2	Rakennettu ympäristö	3
3.1.3	Kallio- ja maaperä	4
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	4
3.1.5	Pohjavesialueet	5
3.1.6	Maanomistus.....	5
3.1.7	Pohjakartta	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	5
3.2.2	Seutukaava/maakuntakaava	5
3.2.3	Yleiskaava	6
3.2.4	Asemakaava	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1	Osalliset	7
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
5.1	Kaavan rakenne	7
5.1.1	Palvelut	8
5.2	Aluevaraukset	8
5.2.1	Korttelialueet	8
5.2.2	Katu- ja liikennealueet	10
5.2.3	Virkistysalueet (VL ja VP)	10
5.2.4	Vesialue	11
5.2.5	Muut asemakaavavaraukset	11
5.2.6	Mitoitus	11
5.3	Yhdyskuntatekninen huolto	11
5.4	Luonnonsuojelu	11
5.5	Yleiset määräykset	11
5.6	Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset	12
5.6.1	Yhdyskuntarakenne.....	12
5.6.2	Rakennettu ympäristö, luonnonympäristö ja maisema	12
5.6.3	Vesistöt ja pohjavedet.....	12
5.6.4	Vaikutukset liikenteeseen	12

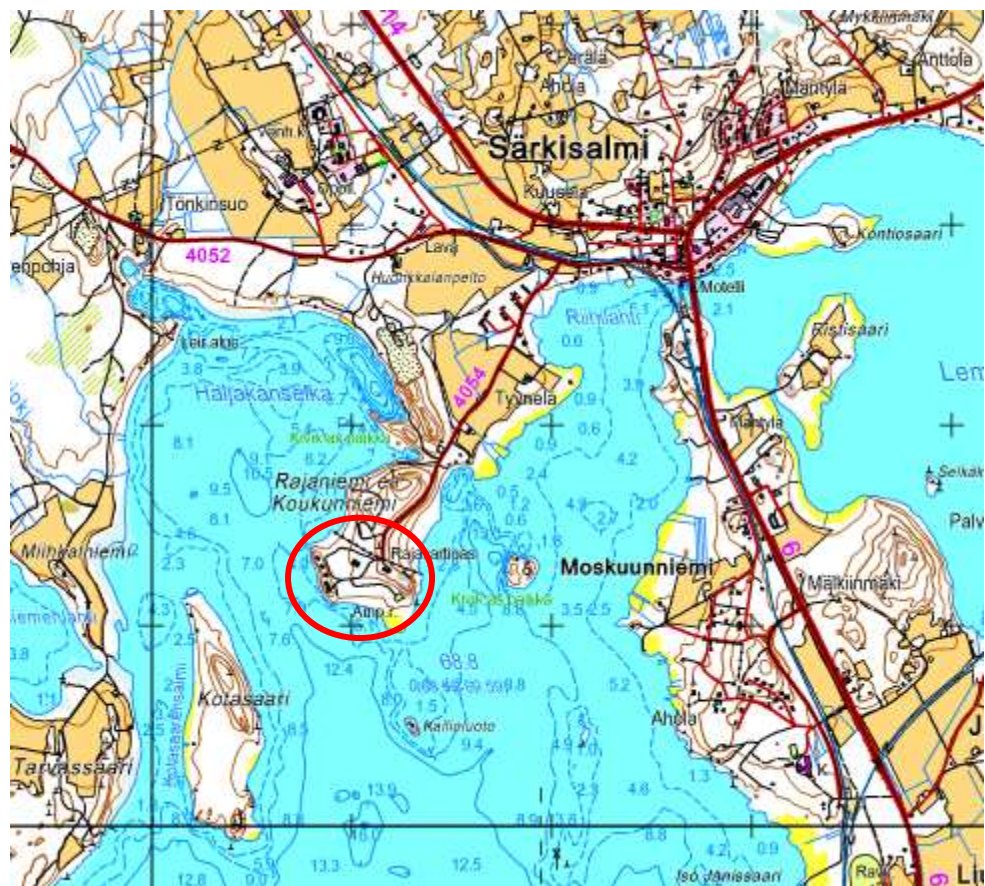
	5.6.5	Muut vaikutukset	12
	5.6.6	Ympäristön häiriötekijät.....	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....		13
7	KAAVATYÖN VAIHEET		13

**KIINTEISTÖ OY AATUNNIEMI \ PARIKKALAN KUNTA
RAJANIEMEN ASEMAKAAVA****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Suunnittelualueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Parikkalan kunnassa, Särkisalmella Rajaniemen alueella, aivan Rajaniemen kärjessä.

Lappeenrannasta alueelle kertyy matkaa noin 110 kilomeriä ja Parikkalasta noin 10 kilometriä. Särkisalmen keskustasta noin 2,5 kilometriä.

Asemakaavan suunnittelu koskee pääosin tilaa 580-413-11-26. Suunnittelualueen koko on noin 14 hehtaaria. Suunnittelualueeseen lukeutuu myös aluetta osaksi kiertävä vesijättömaa (580-876-3-0).



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on "Rajaniemen asemakaava".

Rajavartiolaitos on luovuttanut kiinteistön yksityisille maanomistajille, ja nyt on tullut ajankohtaiseksi kehittää aluetta kaavoituksella asumistarkoitukseen ja mahdollisesti osoittaa alueelle myös muita toimintoja.

Rajaniemen yleiskaavaa on muutettava vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta vastaavaksi sekä pyrittävä huomioimaan myös alueen asumisen laajenemistarpeet.

Alueelle halutaan osoittaa lisärakentamista lähinnä omakotialueita muodostamalla. Nykyinen rakennuskanta halutaan pääosin säilyttää ja kerrostaloista sekä rivitalosta aiotaan muodostaa asunto-osakeyhtiöitä. Alueen pohjoisosan kerrostaloa on ajateltu matkailukäyttöön.

Alueen rakentaminen on tarkoitus saada käyntiin mahdollisimman nopealla aikataululla, kuitenkin vaihteittain ja asteittain siten, että alueen matkailutoimintaa voidaan elvyttää vastaamaan lähemmäksi kysyntää.

Alueen kaavoittamisella parannetaan alueen matkailuun kohdistuvia tarpeita ja luodaan ja tuetaan alueen työmahdollisuuksia.

Alue on liittynyt kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Myös tulevat rakennukset tullaan liittämään samaan verkkoon, mikäli se on niiden käyttötarkoituksen kannalta tarkoituksenmukaista.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaava merkintöinen 1: 2 000
- Yleiskaavamuutos 1 : 5 000
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Simpelejärven rantayleiskaava (Maa ja Vesi Oy)
- Alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jouko Sipari 2008)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Aloite kaavatyön tekemiseen on tullut maanomistajalta. Kaavaluonnos valmistui syksyllä 2008, ehdotus valmistuu keväällä 2009 ja valtuuston hyväksyttävä kaava tulee olemaan tavoitteellisesti syksyllä 2009.

Asemakaavan viranomaispalaveri pidettiin ympäristökeskuksessa 19.9.2008. Parikkalan kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnosta 13.10.2008 ja teki päätöksen asemakaavan nähtäville panosta luonnoksena. Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.- 29.10.2008 välisenä aikana. Luonnoksesta jätettiin 1 huomautus.

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavalla tiivistetään nykyistä yhdyskuntarakennetta. Uutta asuinalueita osoitetaan alueelle, joka sijoittuu olemassa olevan tiiviin rakentamisen yhteyteen.

Alueen matkailullisia valmiuksia vahvistetaan riittäväillä aluevarauksilla.

Alueen rakentamistehokkuus ei nouse kovin korkeaksi ja muodostettavat tontit ovat kookkaita.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Alueen luonnonolosuhteita on tarkemmin käsitelty erillisessä raportissa. Suunnittelualue on pääosin ihmisen muokkaamaa luonnonmaisemaa. Täysin luonnontilaisia alueita ei suunnittelualueella ole. Paikallisesti merkittävä kulttuurimaisema on suunnittelualueen länsiosan harjun pienkerrostaloalue, joka sijoittuu harju- ja järvimaisemaan tasapainoisesti ja on eheä.

Suunnittelualueen rajaa pohjoisosassa harju, jonka itäpään kalliojyrkkäne kallionalushaapoineen on merkittävä maisemallinen kiintopiste.



Itäpuolen harjumuodostuma

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on ollut vuosikymmeniä rajavartioston hallinnassa. Rakennettuun ympäristöön kuuluvat mm. vanha komentokeskus/päärakennus, henkilöstön asuinrakennuksia; 1 rivitalo ja 3 pienkerrostaloa sekä lukuisia huolto- ja varastorakennuksia. Rakennettuun ympäristöön voidaan katsoa kuuluvaksi myös vanha henkilökunnan ampumarata.



Vanha kellari



Ampumaradan katos ja penkkaa

3.1.3 Kallio- ja maaperä

Suunnittelualan pohjois-koillisosassa on harjumuodostuma, joka päättyy niemen itärannassa korkeaan avokalliokumpareeseen. Kallion pohjoissivulla on avojyrkänne, itäsiivu laskee myös varsin jyrkästi, mutta sen päällä on paikoin ohut irtomaakerros. Harjumuodostuma on aluetta hallitseva maisemaelementti erityisesti etelästä päin katsoen. Harjun eteläisivulle, postglasiaalisen rantaterassin päälle on rakennettu tie.

Suunnittelualan länsisivulla on myös jyrkkärintainen harju, jonka päälle on rakennettu kolme pienkerrostaloa ja rivitalo katoksineen. Harjumuodostumien välissä on hiesu- ja savipitoisia sedimenttejä.

Niemen eteläkärki on alavaa aluetta, joka on muodostunut sarjasta postglasiaalisia ja järven laskusta syntyneitä rantaterasseja. Nämä rantaterassit muodostavat yhtenäisen, heikosti kumpuilevan ja varsin tasaisen alueen, joka koostuu loivasti harjujen väliselle sedimenttialueelle mentäessä. Rantaterassit ovat varsin heikosti kehittyneitä ja alueelle rakennettu tieverkosto on peittänyt alleen suurimman osan rantamuodostumista. Aivan niemen kärjessä on kivikkoinen kalliopaljastuma, joka ennen järven vedenpinnan laskua on ollut rantaviivan lähellä sijaitseva luoto.

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue edustaa tietynlaista kulttuuriperintöä, joka perustuu rajavarustuksen alueen hallintaan ja rakentamistapaan. Alue ei kuitenkaan edusta niin arvokkaita kulttuuriarvoja, jotka täytyisi erityisesti huomioida maankäytön suunnittelussa. Alueella on yksi tunnettu kiinteä muinaisjäännös. Kyseessä on kivikautinen asuinpaikka (Rajaniemi C).

3.1.5 Pohjavesialueet

Koko asemakaava-alue kuuluu I-luokan pohjavesialueeseen. Muodostumisalueen pinta-ala 95 ha ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä on 500 m³/d.

3.1.6 Maanomistus

Asemakaava-alue on suurimmaksi osin Kiinteistöyhtiö Aatunniemen omistuksessa. Suunnittelualueeseen lukeutuu myös aluetta osaksi kiertävä vesijättömaa (580-876-3-0).

3.1.7 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta valmistui keväällä 2009.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT):

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on annettu 30.11.2000. Tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.1.2002. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnönsäilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntienkaavoituksessa.

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistuksen kohteena oli valtioneuvoston vuonna 2000 tekemä päätös. Päätöstä on tarkistettu tavoitteiden sisällön (luvut 4.2-4.7), voimaantulon ja toimeenpanon (luku 8) sekä muutoksenhaun (luku 9) osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jää voimaan.

Tarkistuksen pääteemana on ollut ilmastonmuutoksen haasteisiin vastaaminen. Lisäksi tavoitteiden vaikuttavuutta on lisätty täsmentämällä tavoitemuotoiluja sekä vahvistamalla niiden velvoittavuutta. Suurin osa tavoitteista kuitenkin säilyy ennallaan.

Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tarkistuspäätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä päätöksen estämättä 31.8.2009 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen päätöksen voimaan tuloa.

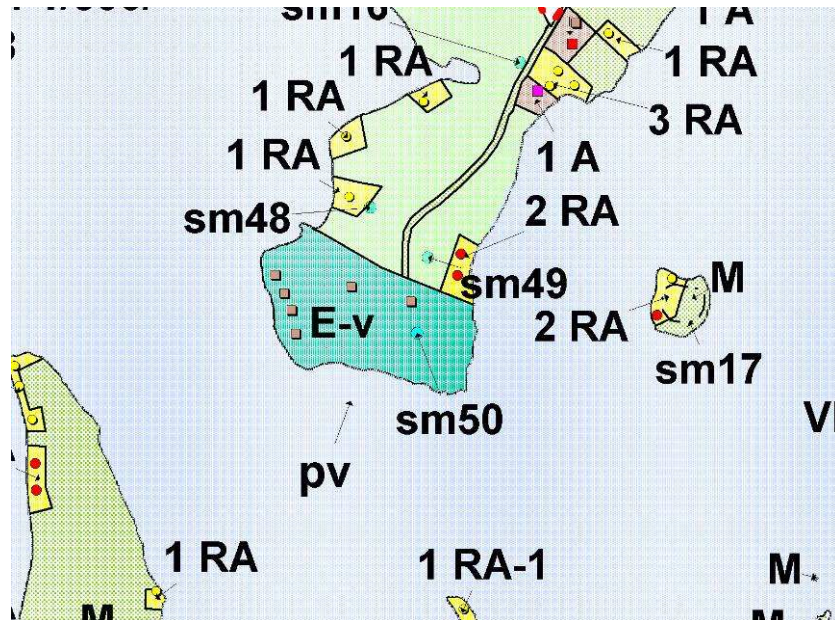
3.2.2 Seutukaava/maakuntakaava

Etelä-Karjalan kokonaisseutukaava on hyväksytty Ympäristöministeriössä 14.3.2001 ja se on saanut lainvoiman 18.4.2001. Etelä-Karjalan maakuntahallitus hyväksyi maakuntakaavan tavoitteet 19.11.2007 ja maakuntavaltuusto hyväksyi ne 11.12.2007.

Maakuntakaavaluonnos on parhaillaan valmistumassa.

3.2.3 Yleiskaava

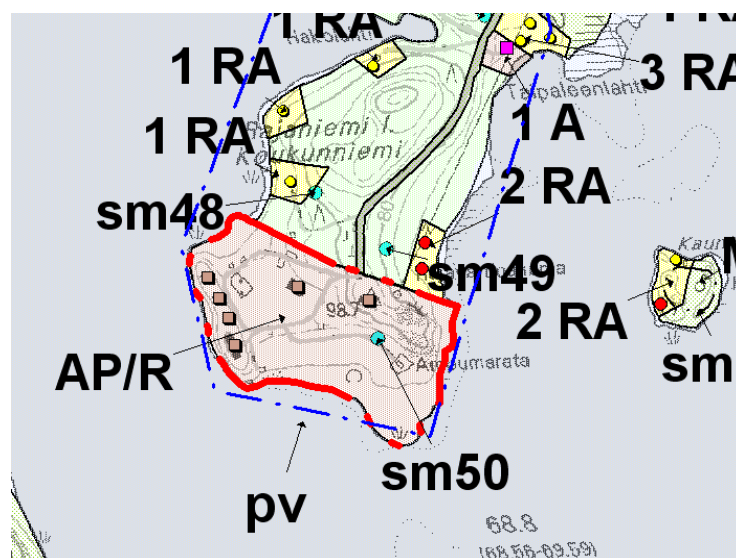
Alueelle on laadittu Simpelejärven rantaosayleiskaava, joka on valmistunut vuonna 2000.



Yleiskaavaote alueesta (Simpelejärven rantaosayleiskaava)

Rantaosayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu erityisalueeksi, joka on varattu valtion tarpeisiin (E-v).

Samaan aikaan asemakaavaprosessin kanssa laaditaan yleiskaavamuutosta. Kaavamuutoksella E-v alue muutetaan pientalo- ja matkailuvaltaiseksi alueeksi. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskiteknikkunallistekniikan rakentamiseen. Aluevaraus sisältää tarpeelliset virkistysalueet, kulkuyhteydet ja muut yleiset alueet.



Ote yleiskaavamuutoksesta (ehdotusvaihe)

3.2.4 Asemakaava

Alueelle ei ole aikaisemmin laadittu asemakaavaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tarve on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Alueelle ei pysty ilman asemakaavaa tai poikkeamislupia myöntämään uudisrakentamiselle rakennuslupia. Asemakaavoitus on alueen kehittämisen kannalta paljon parempi vaihtoehto kuin yksittäiset poikkeamisluvat.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.9.2008 (§ 212) päättänyt käynnistää asemakaavan laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Parikkalan kunta
Alueen asukkaat ja maanomistajat
Alueen yrittäjät ja yhdistykset
Osakaskunta
Media
Viranomaiset

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtäville 16.-29.10.2008 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön alussa pidettiin viranomaispalaveri, jossa keskusteltiin asemakaavaan liittyvistä asioista. Asemakaavan laatiminen todettiin erittäin tarpeelliseksi. Ympäristökeskus ottaa kantaa vanhan ampumaradan kunnostamistarpeesta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla alueelle muodostuvat matkailupalveluiden korttelialue, rivitaloalue, kerrostaloalue, erillispientalojen korttelialue, asuinpientalojen ja lomiasuntojen korttelialueet, energiahuollon alue, liikennealueet ja lähivirkistys- ja puistoalueet.

5.1.1 Palvelut

Asemakaavoituksen jälkeen alueen toiminnot tukeutuvat edelleen Parikkalan kirkonkylän ja Särkisalmen taajaman palveluihin. Alue itse tuottaa jonkin verran matkailupalveluita. Matkailupalvelukorttelissa toimii nykyisin retkeilymaajoitus RETRO.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AP)

Asuinpientalorakentaminen sijoittuu alueen kaakkois- ja eteläosaan. Kortteliin 420 kuuluu rakentamaton 1 tontti, jonka pinta-ala on 7 800 m². Rakentamista tontille sallitaan 570 k-m² päärakennukselle ja autotalli/taloussrakennuksille ja 30 k-m² rantasaunalle. Tontti/korttelitehokkuudeksi muodostuu 0,07. Rakentaminen korttelissa voi olla II kerroksista.

Kortteliin 417 osoitetaan 1 AP tontti pinta-alaltaan 0,8 ha. Tontille sallitaan 600 k-m² rakentamista ja rakentaminen voi olla I kerroksista. Tonttitehokkuus on 0,10. Tontilla on tällä hetkellä rakennettu 1 rivitalo.

Tonteille voi toteuttaa omakotitalon, paritalon tai rivitalon. Tonttien rakentamisessa tulee säilyttää rantapuustoa.

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE (AK), JONKA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN (/S)

Rakennettujen kolmen kerrostalon ympärille muodostetaan 1 kerrostalotontti kortteliin 417. Tontin pinta-ala on noin 1,28 ha ja sille sallitaan rakentamista yhteensä 1 500 k-m² ja rantasaunalle 30 k-m². Se vastaa 0,14 tonttitehokkuutta. Rakennusoikeus on käytännössä jo käytetty nykyisellä rakentamisella. Tontille ei pysty rakentamaan uusia kerrostaloja. Kerrosluku määräytyy II:ksi nykyisen rakentamisen perusteella. Alueella olevia rakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.



Kerrostalo

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO)

Erillispientalon tontteja sijoittuu 5 eri kortteliin; 412, 413, 415, 418 ja 419.

Kortteleihin 413 ja 418 on osoitettu yhteensä 5 omarantaista tonttia. Tonttien keskikoko on noin 4 000 m². Kortteleille sallitaan tonttikohtaista rakentamista 300 k-m² päärakennukselle ja autotalli-/ talousrakennukselle ja 30 k-m² rantasaunalle. Korttelin 413 tontti/korttelitehokkuudeksi muodostuu 0,10 ja korttelin 418 tehokkuudeksi 0,08. Päärakennukset tulevat sijoittumaan noin 50 – 60 metrin päähän rannasta. Rantasaunoille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat, joista voi poiketa. Poikkeamista ei kuitenkaan sallita siten, että saunan rakentaminen olisi mahdollista istutettavaksi/säilytettäväksi osoitetulle ranta-alueelle.

Kortteleihin 412, 415 ja 419 on osoitettu yhteensä 4 ei omarantaista AO-tonttia, joiden keskikoko on noin 3 300 m². Rakentamista tontille sallitaan yhteensä 320 k-m². Rakentaminen voi olla kortteleissa 412 ja 415 II kerroksista ja korttelissa 419 ½ k I u ½ kerroksista.

MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE (RM), JONKA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN (/S)

Kortteliin 411 osoitetaan 1 RM tontti. Tontille sallitaan rakentamista yhteensä 1 200 k-m². Kerrosalasta saa maksimissaan käyttää 50 % eli 600 k-m² vakituiseen asumiseen. Tontille on rakennettu rajavartiolaitoksen toimesta kerrostalo, joka toimii komentokeskuksena. Nykyisin rakennuksessa toimii retkeilymajoitus RETRO. Rakennus on kolmiosainen ja korkein osa on kolmikerroksinen ja sillä perusteella maksimikerroskorkeudeksi annetaan III.



Retkeilymajoitus RETRO

Tontille varataan rakennusala autojen säilytyspaikalle. Tontin pinta-ala on noin 5 900 m². Rakennustehokkuudeksi muodostuu 0,2. Alueella olevia rakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE (RA)

Korttelissa 419 on tontti numero 1 osoitettu lomarakentamiseen. Alueella on vanha kellarirakennus, joka aiotaan peruskorjata lomakäyttöön. Rakennus on liitettävä kunnallistekniikan verkostoon.

Tontin pinta-ala on yli 3 500 m², joten se sopii hyvin lomarakentamiseen. Rakennusoikeus on tontilla 320 k-m².

TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA (TY-1)

Kortteliin 416 osoitetaan teollisuusrakennusten alue. Alueen erityismääräyksenä on alueen mahdollistaminen enintään 1 MW tehoisen biopolttoaineella toimivan energialaitoksen rakentamiseen/ylläpitoon. Alueella toimii nykyisin rajavartioston vanhaan huoltohalliin rakennettu pellettilaitos, joka tuottaa lämpöä nykyiselle rakennuskannalle. Edelleen erityismääräyksenä on se että toiminta ei saa aiheuttaa 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolelle. Myöhemmin alueelle voidaan sijoittaa esim. pienteollisuustoimintaa nykyisen pellettivoimalan lisäksi.

Tontin koko on 4 400 m² ja rakentamista varataan yhteensä 600 k-m². Tontin kadunpuoleiset osat tulee istuttaa.

5.2.2 Katu- ja liikennealueet

Alueen pääliikenneverkko on Rajaniementie. Rajavartijanraitti ja Rantapolku välittävät alueen tonttiliikennettä. Katualueiden sijoittelussa on pyritty hyödyntämään jonkin verran olemassa olevaa ajoverkostoa. Rajaniementie noudattaa käytännössä nykyistä ajoväylää. Katuverkostoa on osoitettu yhteensä noin 900 m. Korttelin 419 tontille 1 ei sallita liittymää Rajaniementien puolelta eikä Rantapolun alkuosasta. Korttelille 417 osoitetaan 2 autopaikkojen korttelialuetta nykyisien autokatos-ten kohdille.

5.2.3 Virkistysalueet (VL ja VP)

Puisto- ja lähivirkistysalueita kaavaan osoitetaan yhteensä noin 5,7 ha. Alueisiin kuuluu mm. rakentamiseen soveltumattomia jyrkkiä rinteitä ja alavia ranta-alueita. Nämä soveltuvat suhteellisen heikosti myös virkistäytymiseen. Tärkeimmät virkistysalueet ovat korttelien 416, 419, 417 ja 418 väliset puistoalueet. Ne ovat sijainniltaan keskeisiä. Näille alueille on osoitettu osa-alueina leikkikenttä, palstaviljelyalue, yhteinen saunan rakennuspaikka ja uimaranta/venevalkama-alue, VV/LV.

VL- ja VP-alueille on osoitettu useita ohjeellisia ulkoilureittejä.

Itäisimmän VL-alueen rantaan osoitetaan ohjeellinen uimaranta-alue lähinnä RM-korttelin käyttöön.

Lähelle ampumarataa osoitetaan kevytrakenteiselle huolto- tai varastorakennukselle 50 k-m² rakennusoikeutta. Vanha muuntaja-alue RM-korttelin itäpuolella osoitetaan säilytettäväksi alueen osaksi.



Virkistysaluetta

5.2.4 Vesialue

Vesialuetta osoitetaan rakentamiseen varattujen kortteleiden teen veden puolelle. Tämä selkeyttää asemakaavan sisältöä ja on havainnollisempi.

5.2.5 Muut asemakaavavaraukset

Alueen pohjoisosan nykyinen pumppaamo osoitetaan et-osa-aluevarauksena. Korttelin 419 itäpuolella oleva kivikautinen asuinpaikka osoitetaan sm-osa-aluevarauksena. Pumppaamolle ja uimaranta/venevalkama-alueelle osoitetaan ajoyhteydet. Vanhan ampumaradan vastapenger osoitetaan puhdistettavaksi/kunnostettavaksi osa-alueeksi.

5.2.6 Mitoitus

Seuraavaan taulukkoon on kerätty tiivistelmä asemakaava-alueen tilastotiedoista. Tarkemmat tilastotiedot ovat liitteenä olevassa TYVI-lomakkeessa.

Alueet	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m2)
Rakennuskorttelit	7,1	7860
Liikennealueet	1,0	
Puisto- ja lähivirkistysalueet	5,9	80
Vesialue	6,4	
Yhteensä	20,4	7 860

Aluetehokkuudeksi muodostuu 0,04.

5.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kunnallistekniikan verkkoon. Kaikkia tontteja ei pystytä liittämään suoraan viettoviemäriin vaan joudutaan käyttämään myös kiinteistökohtaista pumppausta jätevesissä. Samoin rantasaunojen jätevedet joudutaan pumppaamaan. Alueella toimii jo tällä hetkellä yksi pumppaamo. Kortteleita 418, 419 ja 420 varten joudutaan rakentamaan toinen pumppaamo.

5.4 Luonnonsuojelu

Asemakaava-alueilla ei ole tehdyissä selvityksissä havaittu suojelun kannalta merkittäviä kohteita.

5.5 Yleiset määräykset

Alueilla voidaan olettaa, että radonesiintymistä voi aiheutua ongelmia. Tämän johdosta asemakaavassa on annettu määräys: Asunnot tulee suunnitella ja rakentaa siten, että ei ylitetä radonille asetettua tavoitearvoa 200 Bq / m3.

Rakennusten alimman tulvakorkeuden tulee olla keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/50) yläpuolella, mihin tulee lisätä vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus 1 metri.

Alue kuuluu 1. luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 1- luvun 18 § ja ympäristönsuojelulain 1- luvun 7 § ja 8 § tarkoitettuja seurauksia.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- AO-tonteilla 1 autopaikka asunto kohti
- AP-tonteilla 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden
- AK-tontilla 1 autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohden
- RM-tontilla 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden

5.6 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

5.6.1 Yhdyskuntarakenne

Alueelle on tällä hetkellä rakennettu noin 3 500 k-m². Asemakaavalla osoitetaan uutta rakentamista vähän yli 4 000 k-m². Asemakaavalla tiivistetään alueen yhdyskuntarakennetta osoittamalla lisärakentamista. Suurimmat yhteiskunnan kustannukset aiheutuvat katujen ja kunnallistekniikan verkon rakentamisesta.

5.6.2 Rakennettu ympäristö, luonnonympäristö ja maisema

Alueella tehtyjen luonto- ja maisemaselvitysten perusteella voidaan todeta, että asemakaavan toteuttaminen ei merkittävästi vaikuta alueen luonnonoloihin tai maisemaan muutoin kuin rantasaunojen ja laitureiden osalta.

Maisemallisia asioita on pyritty korostamaan antamalla määräyksiä rannan säilyttämisen osalta. Myös olemassa olevalla kerrostalo- tai matkailupalveluun varatulla tontilla on kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden säilyminen pyritään turvaamaan asemakaavamääräyksillä.

5.6.3 Vesistöt ja pohjavedet

Suunnitellulla rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta vesistöihin tai pohjavesiin. Suunnittelualue kuuluu I luokan pohjavesialueeseen. Alueelle ei sijoiteta toimintoja, jotka vaarantaisivat pohjaveden laatua tai Simpelejärven vesistöä. Kaikki alueelta syntyvät jätevedet johdetaan kunnalliseen jätevesiviemäriverkostoon.

5.6.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava vaikuttaa jonkin verran henkilöautoliikenteen lisääntymiseen, mutta muutos on niin vähäinen, että sillä ei ole käytännön merkitystä.

5.6.5 Muut vaikutukset

Elinympäristön viihtyvyys ja virkistyskäyttö

Asemakaavan pientalovaltainen väljä rannanläheinen rakentaminen luo mahdollisuudet viihtyisän asuinympäristön muodostumiseen eikä niillä ole vaikutusta nykyisten asukkaiden viihtyisyyteen. Alueen sijainti rannan läheisyydessä antaa edellytykset myös pienimuotoiseen loma- ja matkailukäyttöön ja sen kehittämiseen.

Kaavaan osoitetut laajat lähivirkistys- ja puistoalueet leikkialueineen mahdollistavat riittävän virkistyskäytön alueella. Ohjeellinen ulkoilureitistö mahdollistaa liikumisen lähivirkistys- ja puistoalueiden läpi.

Palvelujen saatavuus

Asemakaavaan ei ole osoitettu kaupan tai lähipalveluiden alueita. Lähimmät lähikaupan palvelut ovat n. 3 km päässä Särkisalmen keskustassa. Särkisalmen palvelujen kannalta uusien asukkaiden saaminen alueelle on positiivinen tekijä. Särkisalmen alueen kaupallisten palveluiden on monipuolistumassa uuden liikennemyymälän avautumisen myötä. Matkailupalvelukorttelialue tarjoaa mm. majoitus-, kokous- ja aamiaispalveluita.

Vaikutukset matkailuun

Asemakaavaratkaisu parantaa ja selkeyttää alueen matkailullisia edellytyksiä.

Vaikutukset ilmastoon ja energiatalouteen

Alueelle rakennettu pellettilämpölaitos luo edellytykset kestävän, uusiutuvan ja ekologisen lämpöenergian tuotantoon. Omarantaisilla tonteilla on myös mahdollisuus rakentaa maa/vesilämpöjärjestelmä.

Alueen liikenne perustuu paljolti henkilöautoliikenteeseen. Tämä tietenkään ei ole paras mahdollinen ekologinen ratkaisu.

5.6.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava ei aiheuta ympäristöhäiriöiden lisääntymistä melun, ilman tai muun suhteen.

Radonista mahdollisesti aiheutuvaanhaittaan tulee varautua rakennuksia suunniteltaessa. Alapohjarakenteet tulee olla tiiviitä ja tuuletettavia. Maanvaraiset rakenteet tulee varmistaa radonputkilla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttaminen edellyttää jatkosuunnittelua rakennettavien katujen ja kunnallistekniikan verkoston osalta. Yleisten alueiden jonkintasoinen maise- tai pihasuunnittelu olisi suositeltavaa.

Katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien valmistuttua alueen infran rakentaminen voidaan toteuttaa. Tämän jälkeen alueen asuinrakentaminen voi alkaa.

Arvion mukaan asuinrakentaminen voi päästä käyntiin aikaisintaan vuoden 2010 puolivälissä.

Mahdollisen pilaantuneen maa-alueen puhdistus kuuluu toteuttaa ennen asemakaavan muuta rakentamista.

Alueen rakentamista ja toteuttamista valvoo Parikkalan kunta normaalina vi- ranomaisvalvontana.

7 KAAVATYÖN VAIHEET

Kaavoitustyön käynnistämisestä päätettiin 22.5.2008

Ensimmäinen viranomaisneuvottelu alueen suunnittelun käynnistämisen edellytyksistä pidettiin 3.6.2008

Kaavoituksen esiselvitysraportti valmistui 18.6.2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.6.2008

Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.9.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 16.-29.10.2008 väliseksi ajaksi.

Luontoselvitys valmistui 20.10.2009 (Biologi, FM Jouko Sipari)

Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 31.8.-30.9.2009 väliseksi ajaksi.

Viranomaisneuvottelussa 14.10.2009 käsiteltiin kaavaehdotuksesta saatuja lausuntoja ja muistutuksia.

FCG Planeko Oy

Laatinut:

Antti Hirvikallio
Projektipäällikkö, RI, YKS 371