

# PARIKKALAN KUNTA

## Keskustaajaman asemakaavan päivitys

### Selostusosa



*Suunnittelualan rantaraittia*



DI Jarmo Mäkelä  
Heikinkatu 7  
48100 Kotka  
0400 220082  
jarmo.makela@karttaako.fi

Vireilletulosta ilmoitettu ja OAS nähtävänä (MRA 30 §) 19.4. - 21.5.2012.  
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 15.11. - 17.12.2013.  
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 22.1. - 23.2.2015.  
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.8.2015 § 13.  
Korjattu kaavaehdotus (4.12.2015) nähtäville 11.12.2015 - 13.1.2016.

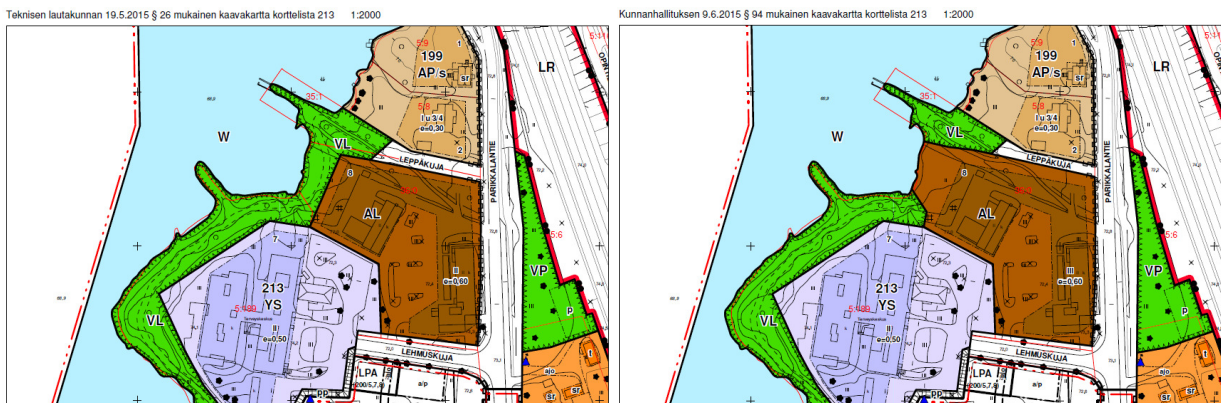
## 0 TAUSTAA KORJATTUUN KAAVAEHDOTUKSEEN

Jo vuonna 2012 aloitettu kunnan keskeisen taajaman asemakaavatyö eteni aivan loppumetreille saakka työn laajuuteen nähden ilman suuria erimielisyyksiä. Nyt nähtäville asetettavan korjatun kaavaehdotuksen taustaa ja syitä nähtäville laittoon on syytä hieman valottaa:

Kaavaluonnos oli aikanaan nähtävänä (MRA 30 §) 15.11. - 17.12.2013. Alkuperäinen kaavaehdotus oli nähtävänä (MRA 27 §) 22.1. - 23.2.2015, pienet korjaukset tehtiin 8.5.2015.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 19.5.2015 § 26 ja esitti sitä edelleen kunnanhallitukselle ja -valtuustolle hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 9.6.2015 § 94 muuttaa kaavaratkaisua tilan 36-0 osalta siten, että yksityisen maanomistajan aiemmat vaatimukset hyväksyttiin (AL-alueen ulottaminen rantaan saakka ja VL-alueen katkaiseminen siltä osin. Kerrosluvun nosto II -> III). Vertailu on seuraavassa, kartat eivät ole mittakaavassa. Maanomistajan tavoitteena on tulevaisuudessa purkaa nykyinen varastorakennus ja rakentaa sen tilalle korkeatasoinen kolmekerroksinen asuinrakennus, jonka piha rajoittuisi Simpelejärveen. Maanomistajan mielestä ranta-alue tehokkaalla pihasuunnitelmalla ja hyvin hoidettuna on asukkaiden kannalta siistimpi ja viihtyisämpi kuin lähivirkistysalueena.



Kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 31.8.2015 § 13 kunnanhallituksen esityksen mukaisena äänin 16 - 10. Päätöksestä on jätetty yksi valitus kyseistä ranta-aluetta koskien sekä ELY-keskuksen oikaisukehoitus (menettelyvirhe kaavan hyväksymiskäsittelyssä).

Kunnanhallitus päätti 27.10.2015 § 189 määrätä asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman, lukuun ottamatta tilaa 580-404-36-0. Kunnanvaltuuston päätöksestä 31.8.2015 § 13 tehty valitus ja oikaisukehoitus kohdistuvat tähän kyseiseen tilaan.

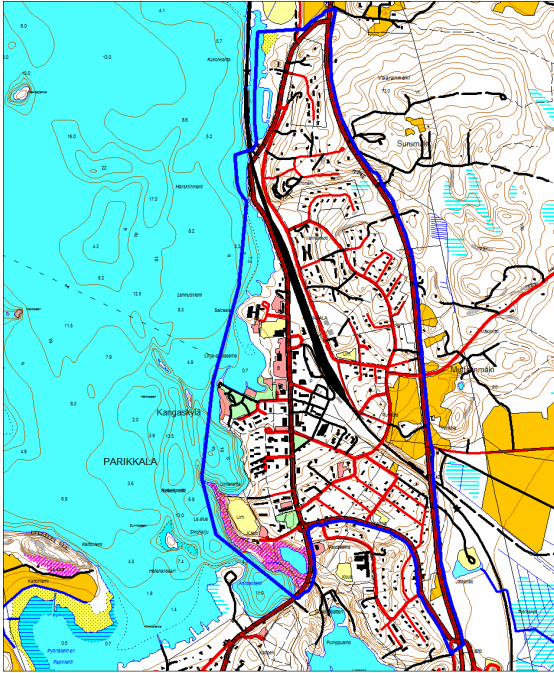
Korjattu kaavaehdotus (4.12.2015) on nähtävänä 11.12.2015 - 13.1.2016. Kaava-aineisto kokonaisuudessaan löytyy kunnan internetsivuilta ja on asiasisällöltään kunnanvaltuuston päätöksen 31.8.2015 § 13 mukainen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen oikaisukehotuksen (25.9.2015) seurauksena korjattu asemakaavaehdotus asetetaan kokonaisuudessaan uudelleen nähtäville hyväksymisprosessissa tapahtuneen virheen takia.

Korjattu kaavaehdotus on tarkoitus hyväksyä kunnanvaltuustossa alkuvuoden 2016 aikana.

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelukohteena on Simpelejärven Kirkkoselän ja valtatieväliin jäävä suurelta osin jo rakennettu taajama-alue, jolla on pinta-alaa n. 200 hehtaaria ja rantaviivaa hieman yli kolme kilometriä. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Kukonkannan alueeseen ja etelässä Sikoharjuun/ Tiviäntiehen.



*Suunnittelualue rajattu tumman sinisellä*

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Keskustaajaman asemakaavan päivitys.

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

Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle, elinvoimaiselle keskustalle. 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 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 -merkkien **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 .....	2
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
2	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	7
2.21	Korttelialueet .....	7
2.22	Liikennetkaisuut .....	9
2.23	Viheralueet ja suojelumerkinät.....	10
2.24	Rakennettu kulttuuriympäristö .....	11
3	LÄHTÖKOHDAT .....	12
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	12
3.11	Alueen yleiskuvaus .....	12
3.12	Luonnonympäristö ja pohjavesi.....	13
3.121	Luonnonolot .....	13
3.122	Pohjavesi.....	13
3.13	Rakennettu ympäristö .....	13
3.131	Väestö, työpaikat ja palvelut.....	13
3.132	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö.....	14
3.133	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	15
3.135	Tieverkko ja liikenneympäristö.....	16
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.....	24
3.24	Rakennusjärjestys .....	24
3.25	Pohjakartta.....	24
3.26	Laaditut suunnitelmat.....	24
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	26
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	26
4.31	Osalliset.....	26
4.32	Vireilletulo.....	26
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	26
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	28
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....	28
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	28
4.43	Tutkitut vaihtoehdot.....	31
4.44	Luonnosvaiheen kuulemisen kautta tulleet muutokset kaavaratkaisuun .....	31
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	34

5.1	Kaavan rakenne .....	34
5.11	Mitoitus .....	34
5.12	Palvelut.....	34
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	34
5.3	Aluevaraukset.....	34
5.31	Korttelialueet .....	34
5.311	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet .....	35
5.312	Asuinkerrostalojen korttelialueet. ....	35
5.313	Pientalojen korttelialueet .....	35
5.314	Teollisuusalueet.....	36
5.315	Toimitila- ja palvelurakennusten alueet .....	36
5.316	Yleisten rakennusten alueet .....	37
5.32	Erityisalueet.....	37
5.33	Muut alueet.....	37
5.331	Virkistysalueet ja luonnonsuojelu .....	37
5.332	Suojaviheralueet .....	38
5.333	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	38
5.334	Muinaismuistoalueet.....	39
5.335	Katu- ja liikennealueet.....	39
5.4	Kaavan vaikutukset.....	40
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.....	40
5.411	Maakuntakaava .....	40
5.412	Yleiskaava.....	40
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön .....	41
5.421	Yhdyskuntarakenne .....	41
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset.....	42
5.423	Virkistysalueet.....	42
5.424	Liikenteelliset vaikutukset .....	42
5.425	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	43
5.426	Vesihuolto .....	45
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön .....	45
5.44	Taloudelliset vaikutukset.....	45
5.45	Ympäristöhäiriöt .....	45
5.451	Kuutostien ja radan melu sekä täinä.....	45
5.452	Mahdollisesti saastunut maaperä.....	46
5.46	Pohjavesi .....	47

#### **Erilliset liitteet:**

- Tilastolomake
- Asemakaavayhdistelmä (ns. ajantasakaava) 25.8.2014
- Meluselvitys 15.2.2013 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Luontoselvitys/ ympäristöarviointi 25.11.2012 (FM Jouko Sipari)
- Tärinäselvitys 8.10.2012 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi 1.10.2012 (Selvitystyö Ahola)
- Muistio viranomaisneuvottelusta 4.4.2012
- Muistio työneuvottelusta 18.3.2014
- Muistio viranomaisneuvottelusta 5.5.2015

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituksen käynnistämispäätös (kunnanhallitus 18.10.2011 § 221) ja kaavoittajan valinta (kunnanhallitus 28.11.2011 § 238).

- Työneuvottelu kunnassa 10.2.2012/ alustavat tavoitteet.

- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnoksen** (OAS) kuntaan maaliskuussa 2012.

- **Viranomaisneuvottelu** (MRL 66§) pidettiin 4.4.2012/ täydennykset OAS:maan. Tekninen lautakunta (11.4.2012 § 17) ja kunnanhallitus (27.4.2012 § 82) hyväksyivät OAS:man.

---

- Asemakaavan **vireilletulo**sta (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin lehtikuulutuksella ja se asetettiin nähtäville 19.4. - 21.5.2012. Hanketta koskeva yleinen esittely- ja lehdistötilaisuus sekä kaavoittajan vastaanottopäivä järjestettiin 11.5.2012. Kaikki **selvitykset** käynnistyivät keväällä 2012 ja valmistuivat pääosin talvella 2012-13, esittely kunnan virkamiestyöryhmälle 5.12.2012 ja 11.4.2013. Nykyisen asemakaavan **analysointi ja tilastointi sekä pohjakartan täydennykset** tapahtuivat pääosin keväällä 2013.

---

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja **alustava kaavaluonnos** kesällä 2013. Virkamiestyöryhmät tarkensivat kaavaluonnosta 26.6.2013 ja 21.10.2013. Esittely tekniselle lautakunnalle 21.10.2013 (§ 58). Tekninen lautakunta esitti kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa keskustalueen ajantasaistettavan asemakaavaluonnoksen MRL § 62 mukaisesti yleisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Kunnanhallitus hyväksyi esityksen 5.11.2013 § 229.

- **Kaavaluonnos** asetettiin seuraavaksi yleisesti nähtäville ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) 15.11. - 17.12.2013 välisenä aikana. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin lehtikuulutuksella. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa (ks. kohta 5). Kaavoittaja oli osallisten tavattavissa kunnantalolla 21.11.2013.

Palaute kaavaluonnoksesta oli kokonaisuutena hyvin vähäistä, vain neljä huomautusta ja viranomaislausunnot pääosin myönteisiä/ pieniä täsmennyksiä. ELY-keskuksen lausuntoa ja kaavaratkaisua laajemminkin käytiin läpi erillisessä työneuvottelussa 18.3.2014 ELY-keskuksessa (muistio liitteenä).

- Tekninen lautakunta hyväksyi ranta-alueen yleissuunnitelman 12.6.2014. Työneuvottelut kunnassa 7.3.2014 ja 13.8.2014/ kunnan tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen. **Kaavaehdotuksen laatiminen** keväällä-kesällä 2014.

- Kaavaehdotus laadittiin saadun palautteen perusteella ja toimitettiin kuntaan syyskuussa 2014.

- **Kaavaehdotus** asetettiin yleisesti nähtäville (MRL 65§) ja siitä pyydettiin vielä tarvittavat lausunnot (22.1. - 23.2.2015). Osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus).



- Kaavahankkeesta järjestettiin toinen viranomaisneuvottelu 5.5.2015(MRA 18§), muistio liitteenä.

- Tekninen lautakunta 19.6.2015 § 26, kunnanhallitus 9.6.2015 § 94 (muutos kaavaratkaisuun korttelin 213 osalta, tila 36:0). Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 31.8.2015 § 13.

# Parikkalan asema-kaavoitus alkamassa

Annina Makkonen

**Kuuleminen:** Kunta ja kaavoittaja kuuntelivat asukkaiden toiveita.

**Asemakaava:** Uudella asemakaavalla pyritään päivittämään alueiden merkityksiä.

**Annina Makkonen**

**P**arikkalassa kuultiin peräntä kunnalaisten keskuksen asemakaavan päivityksistä. Kovin suurta yleisömyötä ei kunnalaisten kuuleminen saanut aikaan, mutta keskustelua alueen tavoitteista kuitenkin syntyi.

Varsinainen käsiteltävä alue sijoittuu Simpejärven Kirkkoselän ja Kuutosien väliin. Pohjoisessa suunniteltava alue rajoittuu Kukonkannan alueeseen ja etelässä Sikohartun ja Tiivintien.

Alueen asemakaava on laadittu osa-alueittain 1980- ja 1990-luvuilla. Paikoittain kaava on vanhentunut, mutta kyse on lähinnä satunnaisista paikoista suuremman kokonaisuuden sijain.

**Parikkalan tekninen johtaja Jorma Remes ja vs. tekninen johtaja Heikki Määttä** korostavat alueita, joiden merkitys on vuosien saatossa muuttunut. Tällaisia ovat esimerkiksi entisen kansankoulun tontti, josta Kangaskylän koulu purettiin viime keväänä.

Kaavoituksessa tehdään lähinnä juuri tällaisia yksittäisiä tarkennuksia ja päivityksiä, kaavan laatija **Jarmo Mäkelä** sanoo.

Keväällä käsitellyt osuuskoupan ja päiväkodin kaavoitukset otetaan asemakaavassa huomioon. Osuuskoupan vahvistettu kaava liitetään sellaisenaan asemakaavaan. Samoin käy päiväkodin korttelille, jos kaava vahvistetaan.

**Mäkelä painottaa palveluita.** Tällä hetkellä palvelut vaikuttavat kulkevan pitkänä nauhana. Mäkelän mukaan kaavoituksen myötä on syytä pohtia, pitäisikö palveluita keskittää tietulle alueelle.

Näin ulkopuolisena torin alue voisi olla mahdollinen.

Mäkelä korostaa myös sataman merkitystä. Yksi kaavoitustamisen alustavista tavoitteista on taajamalleen kohentaminen. Nyt huomiota voisi kiinnittää pääkadun julkisivujen sijaan myös sataman suuntaan.

Näen rannan ykkösjuuttuna vetovoimaisuuden kannalta.

**Suurimpia haasteita** suunnittelussa on aseman alue ja sen tilanteen selkeyttäminen. Aseman alue on vielä kaavoitettu rautealueeksi, mutta sillä sijaitsevat rakennukset ovat pitkälti yksityisessä käytössä.

Asemarakennuksen omistaa Parikkalan kunta, mutta kun

mekään emme harjoita rataliikennettä, Remes naurahtaa.

Määttä vakuuttaa, että asemansuunnitelmaa käydään yksityiskohtaisesti läpi.

**Paikalla olleiden** maanomistajien huolena olivat omien Kuutosien läheisyydessä olevien peltomaalien säilyminen. Kaavoittajan mielestä huoli on osin aiheeton.

Nykyiset melumääräyksetkin ovat sellaiset, ettei niille uudisrakentamista voi odottaa.

Mäkelä muistuttaa myös, että kaavoituksessa otetaan huomioon rakennushistorialliset näkökulmat ja alueella laaditaan luontoseelvitys heti kaavoituksen alkuvaiheessa. Kaavoituksessa otetaan huomioon suunniteltualueen maisemalliset arvot.

Historiaa arvostetaan, ja suojellaan myös, Remeskin tottaa.

**Esin nostettiin** voimakkaasti

**Sanottua**

Omat pellot ovat tuossa keskellä kylää ja maailmalla on se, että ne saivat peltomaan vielä pystyä.

**Otto Punnonen** maanomistaja

Jos täällä nyt omistaa tontin ja omakotitalon, niin ei siinä suurta mieltä ole talle.

**Hans Olander** kunnanjohtaja

(Kevyen liikenteen väylästä) Pyöräilijät eivät välttämättä hae suorinta reittiä. He haluavat muutakin kuin nopeasti ja vauhdilla eteenpäin.

**Jorma Remes** tekninen johtaja

Halutaan saada keskustelua siitä, onko tällä oikea paikka palveluille, vaikka se tällä hetkellä vaikuttaa loogiselta.

**Jarmo Mäkelä** kaavoittaja

Eriaisia liikennesuunnitelmia on, mutta tässä kaavoituksessa ne ovat korkeintaan aluevarauksin.

**Heikki Määttä** vs. tekninen johtaja

niin liittymät tulee kyllä osoittaa, Remes lisää.

Parikkalan kunnan selkeitä kaavallisia kehitysalueita ovat keskustan lisäksi Koironiemen ja Sirkisalmen alue sekä raja-

Itä-Savo 12.5.2012

## 2.2 Asemakaava

### 2.21 Korttelialueet

Kaava-alue on pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä. Kokonaan toteutumattomia asuinrakennusten rakennuspaikkoja on hyvin vähän.

#### Asuntoalueet ja liikerakentamisen alueet

Oleelliset muutokset voimassa olevaan asemakaavaan nähden:

#### Yleisiä periaatteita

- Kaavamerkintöjen yhtenäistäminen ja yksinkertaistaminen ! Varsinkin AL-kohteista ja Petäjikön kaavamerkinnöistä purettu "piilotetut" rakennusoikeudet myös kartalle.
- Käytetään tehokkuuslukua (e) kattavasti rakennusoikeuden määrän sijaan.
- Yksittäiset maanomistajien jättämät toiveet, huomautukset pyritty huomioimaan tässä vaiheessa.
- Yhdyskuntarakennetta tiivistetään kautta linjan maltillisesti tonttitehokkuutta nostamalla, esim. 0,20 -> 0,25 jne..
- Korttelien ja tonttien rajat täsmennetään nykyiseen kiinteistöjaotukseen, varsinkin jos lohkomisen tavoitteena ollut selkeästi kaavan mukainen jako.
- Uusia toimintoja ei osoiteta selvitysten mukaisille melu- tai tärinäalueille.

#### Osa-aluekohtaisia muutoksia

- Kukonkannan alue otetaan mukaan asemakaavaan pääosin nykyisen käyttönsä mukaisesti, eli kaavan laajennus korttelit 538 ja 539.
- Alueen pohjoisin kärki risteysalueen lähistöllä sekä kunnan nykyisen ympäristötoimen toimitilat osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueena (KTY).
- Kunnan vuokratonttien rajat osoitetaan sopimusten mukaisesti kaavassa, mm. korttelit 529, 204 ja 136.
- Vanha purettu koulun kortteli 522 osoitetaan asumiseen (AKR), merkittävin uusi asuinalue koko suunnittelualueella. Radan läheisyys otettu huomioon tonttien rajauksessa (melu, tärinä).
- Alueen ainoa tilan talouskeskus osoitetaan asianmukaisesti (AM, 26) M-alueen sijaan.
- Aseman alue osoitetaan palveluille (P) tuoreen kehittämissuunnitelman periaatteiden mukaisesti ja suojelevarvot turvataan.
- Vanhat rautatiealueella sijainneet asunnot (3 kpl) osoitetaan asumiseen nykyisen käyttönsä mukaisesti (AO/s, kortteli 141)
- Toria supistetaan hieman nykyisen käyttönsä mukaisesti ja sen ympäristö osoitetaan tuoreen rannan kehittämissuunnitelman periaatteiden mukaisesti.
- Parikkalantien varressa olevien AL-kortteleiden 140, 142, 145, 201, 203 ja 207 roolia kunnan kaupallisten palveluiden keskuksena korostetaan kaavamerkinnöillä ja selkeästi muuta ympäristöä kovemmalla tehokkuudella. Tuoreen kaavamuutoksen mukainen ja rakenteilla oleva korttelialue 200 sulautuu tähän kokonaisuuteen luontevasti.
- Korttelin 143 yleinen alue muutetaan myös asumiseen ja liiketoimintaan (AL).
- Nykyisen liikenneympyrän lähistöltä massiivisesti ylimitoitettuja yleisten alueiden varauksia muutetaan joustavimmiksi asumiseen ja palveluille (nykyinen teknisen toimiston kortteli 134



YH -> AL, valtion virastojen ja seurakuntakeskuksen kortteli 197 YH, YK -> P sekä vanhojen, osin purettavien asuinrakennusten korttelit 196 ja 56 YS -> AKR, AP).

- Kortteliin 197 AR ohjeellinen tonttijako.
- Yhtenäisen Petäjikön omakotialueen sekä korttelin 199 luonteen korostaminen (/s) ja valtatie sekä radan suojaviheralueiden osoittaminen.
- Listauksen ulkopuolella lukuisia pienempiä, lähinnä kortteli- ja tonttikohtaisia tarkennuksia !!!!



*Keskustaajaman massiivisinta rakennuskantaa korttelissa 136*

### Teollisuusalueet

Olemassa oleva ainoa ja pieni teollisuusalue, kortteli 521 on osoitettu edelleen tähän tarkoitukseen (TY). Läheinen asutus rajoittaa edelleen toimintaa alueella.

### Yleisten rakennusten alueet

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

- Vanhainkodin kortteli 501 (YS) säilyy pääosin ennallaan ja turvaa vielä runsaasti lisärakennus-oikeutta vastaavan tyyppiseen rakentamiseen (mm. senioriasuminen).
- Terveyskeskuksen niemessä kortteli 200 (YS) toiminta jatkuu ennallaan, tehokkuutta korotetaan hieman sekä osoitetaan kevyen liikenteen polku niemeen. Uusiin pysäköintijärjestelyihin ja kosteusongelmista kärsineen vanhan siiven purkamiseen varaudutaan kaavassa.
- Juuri saneeratun Harjulinnan korttelissa 195 (YH) kunnantalon toiminta jatkuu ja suojeluarvot turvataan edelleen.
- Kirjastolla kortteli 197 YL ja palolaitoksella 56 YL toiminta jatkuu, tehokkuutta nostetaan hieman tulevaisuuden varalle.



*Urheilukenttä ja Harjulinna Sikoharjun kainalossa*

## 2.22 Liikennetkaisu

Alue rajautuu idässä valtatiehen 6, joka ehdotusvaiheessa jätettiin uudelleen asemakaavan ulkopuolelle. Kaava on sovitettu lunastettuun tiealueeseen ja laadittuihin tiesuunnitelmiin. Ns. Huhmarisen risteuksen osalta kiertoliittymävaraus jätetään ennalleen, vaikka rahoitusta tai välitöntä tarvetta ei ole (pitkän aikavälin tarpeet Kolmikannan suuntaan).

Parikkalantie 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 siirtyy valtiolta kunnalle (erillinen kadunpitopäätös).

Opintien pohjoisosassa on tarpeettomaksi jäänyt kahden mutkan yhdistelmä, jonka oikaisutarve on huomioitu kaavassa. Katualue on tältä osin tarpeettoman leveä, mutta sallivuus jättää tarkempien yksityiskohtien hiomisen katusuunnitelmien varaan myöhempään ajankohtaan. Ts. osa katualueesta jää aikanaan viher-/ suojavaohykkeeksi.

Vastaava tilanne on ns. Huhmarisen risteysalueella, jossa Muttelinkuja, Satumäentie, Opintie ja Kangasmäentie yhdistyvät liikenteellisesti erittäin haasteellisessa "viiskulmassa" ja vielä lyhyen Huhmarisentien jälkeen liitos valtatiehen. Esitetty kaavaratkaisu korostaa Kangaskyläntien roolia taajaman sisääntuloväylänä (oikaisu valtatieltä rinteeseen mukaisesti). Leveä katualuevaraus mahdollistaa myös liikenneympyrän sijoittamisen nykyiseen "viiskulmaan" tai etelämmäksi Isännänkadun risteykseen. Vastaavasti Kangaskyläntien ja Parikkalantien risteykseen on raivattu tilaa liikenneympyrälle sekä katualueen leventämiselle mm. korttelissa 137.

Muutamia vuosia sitten valmistunut Parikkalantien jatko, ns. pengertie pohjoiseen osoitetaan nyt asianmukaisesti myös asemakaavassa sekä samassa yhteydessä kevyen liikenteen alikuluksi muutunut väylä radan ali Opintielle. Aseman seudulle osoitetut uudet liikennejärjestelyt noudattavat melko pitkälle nykykäytäntöä sekä alueen uutta kehittämissuunnitelmaa.

Rata-alue säilyy aseman seutua ja kolmea aseman eteläpuolella sijaitsevaa omakotitonttia lukuun ottamatta pääosin ennallaan. Joitakin tarkistuksia on tehty yhteistyössä Liikenneviraston edustajien kanssa.

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

## 2.23 Viheralueet ja suojelumerkinnät

Taajaman virkistysalueista keskeisin ja puistomaisesti (VP) hoidettava on noin 1,5 kilometriä pitkä rantavyöhyke, joka alkaa etelästä Sikoharjun luonnonsuojelualueen (SL) luota jatkuen sataman ja torin kautta Lehmuskujalle. Seuraavassa kuvassa Sikoharjun niemen kärki oikealla pohjoisesta päin kuvattuna:



Kaava ei juurikaan muutu em. rantavyöhykkeen osalta, pieniä täsmennyksiä lukuun ottamatta (kalastajien talousrakennus sataman luona, rantasaunojen mahdollisuus uimarantojen lähistölle, joitakin laitureita jne.).

Asuntoalueiden sisäiset lähivirkistysalueet (VL) säilyvät pääpiirteissään voimassa olevan asema-kaavan mukaisina. Muutamia tarpeettomia kevyen liikenteen katuvarauksia on muutettu virkistysalueeksi. Leikkipuistot (VK) on osoitettu olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

Kukonkannan eteläpuolella kaava laajenee matalan lahden pengerrytylle alueelle (VL) ja venevalkamaksi (LV) nykyisen käyttösä mukaisesti. Kaavaa varten teetetyin luontoselvityksen perusteella luonnonarvoja on korostettu merkinnöillä luo ja s-1 varsinkin Siromäen rinteiden virkistysalueilla (metsän hoito luonnonmukaisesti, ks. tarkemmin kaavamerkinnät). Sikoharjun luonnonsuojelualueen sisältä löytyneet muinaismuistot (sm) sekä Tiviäntielle saakka ulottuva pohjavesialue (pv) on osoitettu asianmukaisesti kaavakartalla.

Selkeästi melualueelle sijoittuvat viherväylät on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Alueita laajennettiin huomattavasti ehdotusvaiheessa.



*Viihtyisää uimaranta-, leikkikenttä- ja venesatama-aluetta korttelin 204 pohjoispuolella*

## 2.24 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaa varten teetetyt kulttuuriympäristöselvityksen ja rakennusinventoinnin perusteella suojelun arvoisia "Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaita rakennuksia (sr)" ovat:

- Rautatieaseman alue, Asemarakennus ja talousrakennuksia pihapiirissä (1.1/selvityksen numero)
- Puistola (1.2), talousrakennuksia ar (ks. seuraava kohta)
- Kukonkanta (3)
- Rajakumpu (4)
- Huvitus (6)
- Kotiniemi (8)
- Malirinne (9)
- Mäkipirtti (10)
- Kaakonmaa (12) jo lain voiman saaneessa kaavamuutoksessa
- Kassala (15)
- Sahaniemi (16)
- Virasto (17)
- Harjulinna (18)

Historiallisesti arvokkaita ja taajamakuvan kannalta tärkeitä rakennuksia (ar) ovat:

- Vaahterala (1.3)
- Läherinne (5)
- Kalliola (7)

Säilytettävän ympäristön /s-merkinnällä on osoitettu:

- Aseman seutu, kortteli 141 (1)
- Palokuja, kortteli 138 (11)
- Laaja Petäjikön omakotialue lähes kokonaisuudessaan, korttelit 47, 51, 152-157 sekä 159-164
- Kortteli 199 maisemallisesti keskeisellä paikalla, vanhoja rakennuksia

Kosteusongelmista tms. vakavista rakenteellisista vaurioista kärsineitä selvityksen kohteita Kasarmi (2), Parikkalantie 14 (13), Terveyskeskuksen vanha osa/ Lehmusniemi (14), Kunnan virkailijoiden rivitalot (19) sekä Rauhala (20) ei ole erillisen kuntoarvioinnin perusteella osoitettu kaavassa arvo-kohteina. Mikään näistä kohteista ei ole em. selvityksen korkeimmassa arvoluokituksessa.



*Aseman pihapiiriä*



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.11 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakennettua taajama-aluetta ja keskeiset taajaman sekä osin koko kunnankin palvelut sijaitsevat suunnittelualueella. Taajaman pääväylänä toimii alueen läpi kulkeva Parikkalantie (yhdystie 4015 Kasuri-Tehtaanmäki). Teollisuutta on hyvin vähän tällä alueella, mutta virkistyskäyttöä varsinkin rannassa paljon. Muu osa on pääosin asumisen ja palveluiden piirissä. Alueella on kerrostaloja, rivitaloja ja erillispientaloja. Pohjoisessa alue rajautuu ns. Kukonkannan alueeseen, idässä valtatiehen 6 (Kuutostie), etelässä Tiviäntiehen ja Sikoharjuun sekä lännessä Simpelejärveen (Kirkkoselkä). Varsinkin Kuutostien ja suunnittelualueen läpi kulkevan rautatien tuntumassa on asumista rajoittavia melu- ja tärinäalueita. Alueen ainoa peltomaisema ja talouskeskus on valtatievarrella.



Taajaman tuore 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 kesällä 2012 luonnonoloja koskeva selvitys, joka kohdistettiin varsinkin niihin rakentamattomiin alueisiin, joihin kaavalla suunnitellaan rakentamista (ks. liitteenä Luontonselvitys/ ympäristöarviointi 25.11.2012 (FM Jouko Sipari)).

Työssä inventoitiin suunnittelualueen luonnonsuojelulain 29§ mukaiset suojellut luontotyypit, metsälain 10§ mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, vesilain 15a§ ja 17a§ tarkoittamat pienvedet sekä muut arvokkaat kohteet. Suunnittelualueen eläin- ja kasvilajiston inventoinnissa arvioitiin uhanalaisten lajien (Luonnonsuojelulaki 46§) ja erityistä suojelua tarvitsevien lajien (LSL 47§) sekä luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintymisalueiksi sopivia kohteita. Lajistoa koskeva selvitystyö keskittyi kasvillisuuteen. Kasvistonselvitysten yhteydessä selvitettiin myös mahdollista liito-oravan (*Pteromys volans*) esiintymistä suunnittelualueella. Alueella tehtiin myös lepakkokartoitus. Muut mahdolliset luontoarvot tai uhanalaisille lajeille soveltuvat elinympäristöt, joilla voisi olla merkitystä alueen maankäyttöä suunniteltaessa, käytiin myös läpi kasvistonselvityksen yhteydessä.

**Selvitysalueelta havaittiin joitakin sellaisia uusiakin luontoarvoja, jotka merkittävästi rajoittavat alueen maankäytön suunnittelua varsinkin ns. Satumäen alueella.**

Luontonselvityksen yhteenvedossa todetaan seuraavaa:

Parikkalan keskustan suunnittelualue kuuluu Laatokan-Karjalan lehtovyöhykkeeseen ja on sen vuoksi kasvillisuudeltaan rehevää ja monilajinen. Suunnittelualue on taajaan rakennettua aluetta eikä siellä todettu alkuperäisbiotoopeja Sikoharjua lukuunottamatta. Alueen kasvilajisto todettiin monilajiseksi, mutta tavanomaiseksi.

Metsäbiotoopeilla todettiin lintu- ja nisäkäslajeja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa: Satumäen länsirinteessä todettiin valkoselkätikan reviiri sekä korvayökköjen saalistusalue. Suunnittelualueella ei todettu liito-oravaa, mutta liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä todettiin Satumäen länsirinteessä sekä Siromäen etelä- ja länsirinteessä. Viiksi/ isoviiksisiiippojen saalistusalue todettiin Törölammella. Vesilinnuille merkittävä pesimäalue todettiin Kukonkannassa. Ks. tarkemmat tiedot tutkimusmenetelmistä, osa-aluekohtaisista kuvauksista ja suunnittelussa huomioitavista kohteista liitteenä olevasta selvityksestä.

#### 3.122 Pohjavesi

Osa alueen eteläisestä reunasta (Sikoharju-Törölampi-Tiviäntien reuna) on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta, joka on osoitettu kaavakartassa.

### 3.13 Rakennettu ympäristö

#### 3.131 Väestö, työpaikat ja palvelut



Parikkalan kunnan väkiluku on nykyisin noin 5500 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. Käytetty kunta-aluejako on 1.1.2013 tilanteen mukainen.

#### 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 keskeinen 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 olevalla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä.

#### 3.132 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Kunnan hallinnollinen keskus ja pääosa kaupallisistakin palveluista sijoittuvat tälle alueelle. Kohdan 1.1 ja 3.11 kartat sekä ja seuraava ilmakuva hahmottavat rakennettua ympäristöä.



*Edellisen sivun kuvassa on suunnittelualueen ja kunnan yhdyskuntarakenteen keskeisintä osaa. Pari vuotta vanhassa kuvassa näkyy vielä vanha linja-autoasema kuvan vasemmassa alareunassa, jonka paikalle avattiin loppuvuoden 2013 aikana uusi S-Market. Taajamakuva on poistunut myös mm. vanha myllyrakennus satamaan johtavan Tukkikujan varrelta. Rantavyöhykettä on kunnostettu kesän 2014 aikana.*

Pääosa keskeisestä alueesta on jo rakennettu voimassa olevan asemakaavan perusteella. Kaavoitusta varten laaditussa tausta-aineistossa (Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi, raportti 1.10.2012 (Selvitystyö Ahola)) on erittäin laajasti kuvattu taajaman historiaa, liikenneverkkojen ja yhdyskuntarakenteen muodostumista sekä yksittäisiä rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita (ks. tarkemmin liite):

"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. Työmenetelminä käytettiin maastokäyntejä, valokuvadokumentointia, rakennusinventointia, karttahistoriallista ja kirjallisuusselvitystä sekä haastatteluja.

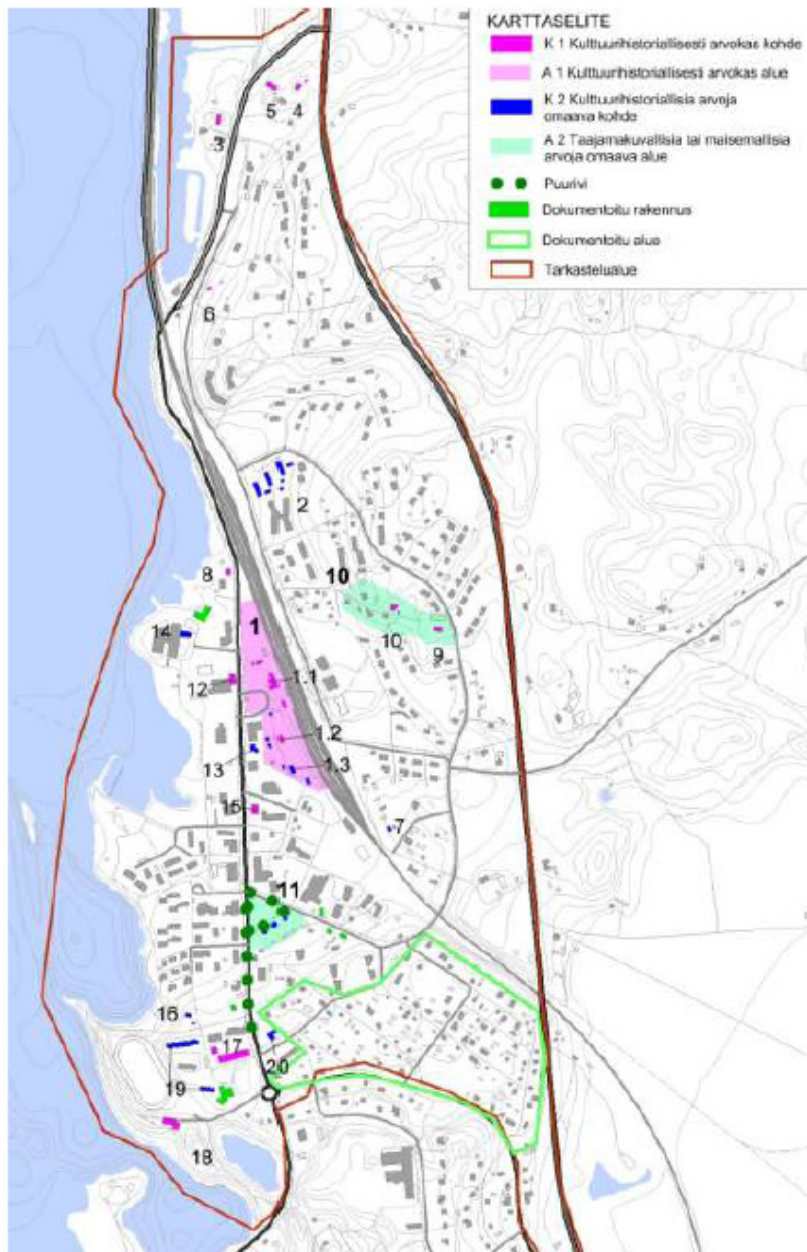
Alueen kehitysvaiheita selvitettiin kirjallisuudesta ja vanhoilta kartoilta. Tarkasteltavina teemoina olivat: asutushistoria eli kantatalot, kaavoitushistoria, liikenne, teollisuus ja kauppa, yhdistystoiminta sekä julkinen ja yksityinen palvelurakentaminen. Lähdeaineistoina hyödynnettiin etenkin kuntahistorioita sekä vanhoja kartoja ja rakennusvalvonnan lupa-asiakirjoja. Karttahistoriallisen selvityksen tuloksena syntyneen paikkatietoaineiston ja siitä tehtyjen kuvallisten esitysten avulla voidaan tarkastella historiallisen maiseman elementtejä ja yhdessä nykyistä maankäyttöä kuvaavien tietoaineistojen kanssa maiseman muutokseen ja säilyneisyyteen liittyviä piirteitä."

### 3.133 Rakennettu kulttuuriympäristö

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



**Kulttuuriympäristöselvityksen kuvitusta:** Parikkalan Kangaskylä vuonna 1928. Seuraavat kohteet löytyvät kuvasta lueteltuna vasemmalta oikealle: Rautatieasema, Puistola, taustalla Malikallionpolun rakennuksia ja Malirinne ja oikeassa kulmassa, radan takana Kalliola. / Ilmakuva: Ahokas 21.5.1928 / Olavi Heinosen valokuvakokoelma



*Kulttuuriympäristöselvityksen arvokohteet kartalla, ks. tarkemmin selvitys liitteenä*

### 3.135 Tieverkko ja liikenneympäristö

Suunnittelualueen itäraajalla kulkee valtatie 6 ja eteläraajalla Tiviäntie (yhdystie 4017 (Parikkala-Tiviä)). Etelästä pohjoiseen suunnittelualueen läpi kulkee Parikkalantie (yhdystie 4015 (Kasuri-Tehtaanmäki), jota linjattiin ja uudistettiin voimakkaasti muutamia vuosia sitten pohjoisessa (ns. pengertie radan varrella). Samassa yhteydessä katuluokituksen omaavasta Opintiestä tuli sisäänajo-  
väylä taajaman pohjoisosaan. Kaduista Huhmarisentie/ Kangaskyläntie-yhdistelmällä on myös mer-

kitystä taajaman sisäänajoväylänä kuutostieltä. Em. kulttuuriympäristöselvityksessä on myös laajasti esitelty liikenneverkkojen kehittämistä vuosien varrella (ks. tarkemmin liite).



Kuva: Tie- ja rataverkko 2010-luvulla

Karjalankallion rata halkaisee suunnittelualueen luode-kaakkosuuntaisesti ja tuo suunnitteluun merkittäviä reunaehtoja myös häiriöiden muodossa (melu, tärinä).

Parikkalankallion on v. 2010 valmistunut Imatran seudun liikenneturvallisuussuunnitelma (KS-ELY-keskus 6/2010), johon seuraavat tiedot nojautuvat.

Liikennemäärien suhteen kiintoisaa on se, että valtatie liikennemäärä putoaa taajaman kohdalla KVL luokasta (3000-5999) alempaan luokkaan (1500-2999) ja Parikkalantiestä tulee samalla kyseisen kohdan vilkkain liikenneväylä (luokka 3000-5999). Ks. myös meluselvityksen arvot kohdassa 3.1371. Suunnitelmaa varten teetetystä liikenneturvallisuuskyselyssä nousivat esille mm. seuraavat vaaranpaikat (pääosin) suunnittelualueelta:

Tie / Katu	Ongelmat
Parikkalantie	Yli nopeudet, katuralli, huonot näkemät, huono, kapea tie, raskas liikenne, kaahaavat mopokuskit
VT 6, Melkoniemien liittymä	Vaarallinen liittymä, huonot näkemät, sillankaiteet peittävät näkyvyyttä
VT 6 (Kirjavala – Akonpohja)	Vaarallinen/puutteellinen kevyen liikenteen käytettävä reitti
VT 6, Kaukolantien ja Huhmarisentie liittymä	Vaarallinen liittymä, vaarallinen/puutteellinen kevyen liikenteen ylitys, liian suuret nopeudet, huonot näkemät, tieviitta estää vasemmalle näkemisen
VT 6, Kolmikannantien liittymä	Vaarallinen liittymä, vaarallinen/puutteellinen kevyen liikenteen ylitys, vaarallinen/puutteellinen kevyen liikenteen käytettävä reitti, huonot näkemät, kääntyvien kaistojen puute
VT 6, Tiviläntien ja Kannaksentien liittymä	Vaarallinen liittymä, liian suuret nopeudet, huonot näkemät, raskas liikenne
Kirjavallantie 66 - 100	Vaarallinen paikka/liittymä, yli nopeudet, huonot näkemät, leikkikentän kohta vaarallinen
Opintie	Yli nopeudet, huonot näkemät, huonokuntoinen tie
Melkoniementie (varioimaton yksityistien, Sinkosen tasoristeys)	Vaarallinen paikka/liittymä, huonot näkemät
Parikkalantien ja Kangaskyläntien liittymä	Liian korkeat nopeudet, huonot näkemät, huono talvikunnossapito
Tiviläntie	Yli nopeudet, kiertoliittymässä ei noudateta liikennesääntöjä



Edelliset kannanotot sekä suunnitelmassa esitetyt liikenneturvallisuustoimenpiteet on pyritty ottamaan huomioon kaavoituksessa, jos aiheeseen voidaan kaavan keinoilla (aluerajaukset, kaavamääräykset) puuttua tai edes varautua tulevaisuudessa.

Kunnan sisäisessä keskustelussa ovat korostuneet liikenteelliset ongelmat Opintien pohjoisosassa (Parikkalantien saneerauksen yhteydessä tarpeettomaksi jääneet mutkat ja rinnakkaiskatu) sekä Kangaskyläntien roolin korostaminen sisääntuloväylänä (ns. Viiskulman tienoon liikenteelliset ongelmat liittyvät tähän).

### 3.136 Tekninen huolto

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

### 3.137 Ympäristön häiriötekijät

#### 3.1371 Melu

Kaavatyötä varten on laadittu liitteenä oleva 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 Tierestikserin nykyliikennemäärien ja Tiehallinnon ”Tieliikenteen kuntaennuste vuosille 2006 – 2040” - julkaisun perusteella. Tiehallinnon ennusteessa teiden 4015 ja 4017 liikenne tulisi pienemmään 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 valta-

tien 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 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 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.

### 3.1372 Tärinä

Kaavatyötä varten on laadittu myös liitteenä oleva tärinäselvitys, raportti 8.10.2012 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Selvityksen yhteenvedossa todetaan seuraavaa: Tärinähaitan arviointi perustuu pääosin tärinämittauksiin maasta ja rakennusten sokkeleista. Selvityksessä sovellettiin värähtelyluokan C ohjearvoja. Tärinämittauspisteet valittiin kolmelta alueelta Joensuu – Imatra junaradan läheisyydestä. Laskennallisesti tarkasteltiin rakennuksen rungon ja välipohjien värähtelyä. Runkomelun suuruus arvioitiin lähinnä VTT:n ohjeiden turvaetäisyyksien perusteella.

Ainoastaan alueella 2 mittauspisteissä MP3 ja MP4 junaliikennetärinä ylitti mittausten kynnyksarvon. Tälläkin alueella tärinätasot olivat verrattain alhaisia. Tämä oli ennakkoon odotettavissa, koska radan lähialue on yleensä moreenia, hiekkaa, soraa tai paikoin kalliota. Rungon ja välipohjien värähtelytarkastelut tehtiin mittauspisteen MP4 mittausten perusteella. Mittauspisteessä MP4 tärinä oli suurinta.

**Tärinäselvityksen mukaan rakennukset tulee suunnitella pääsääntöisesti vähintään 75 metrin etäisyydelle radasta. Poikkeuksena ovat kallioalueet, joilla voi esiintyä runkomelua, näillä alueilla pienin suositeltava etäisyys radasta on 100 metriä.** Etäisyyttä voidaan pienentää yksityiskohtaisemman runkomeluselvityksen perusteella, jossa otetaan tarkemmin huomioon rakennuksen kantavan rungon materiaali. Esimerkiksi puurakenteita käyttämällä runkomelua voidaan vähentää. Toinen poikkeus on alueen 2 urheilukentän alueella, täällä ei suositella yksikerroksisten ryömintätilaisten rakennusten suunnittelemista alle 120 metrin etäisyydelle radasta. Mittausten perusteella rautatietärinästä ei ole odotettavissa haittaa normaalikuntoisille rakennuksille ja rakenteille.

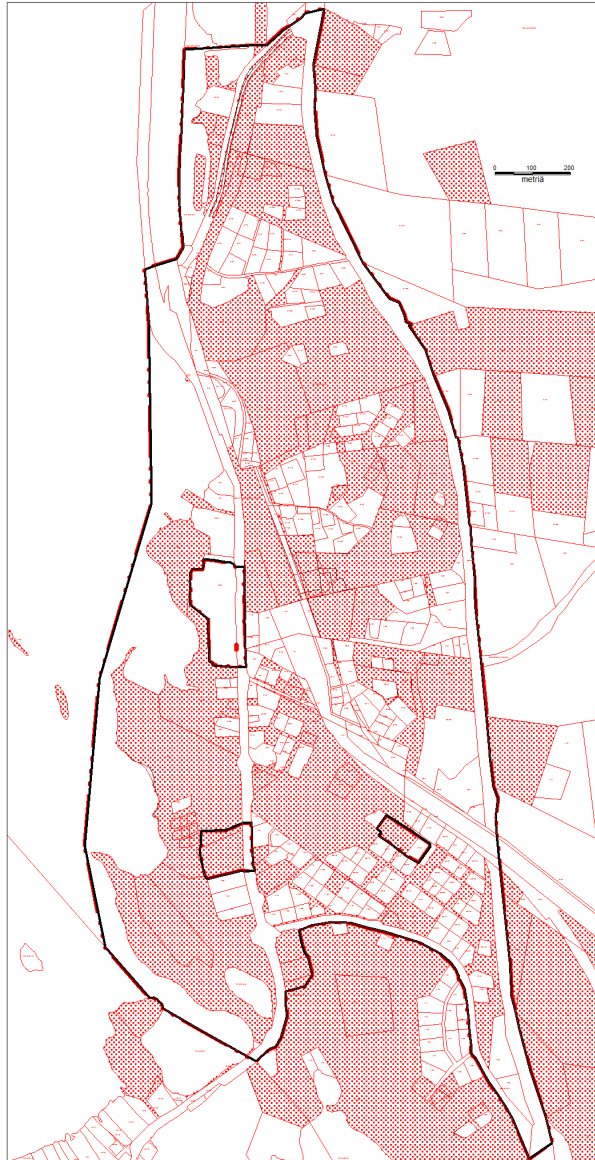


*Rata-alueita aseman eteläpuolella*



### 3.14 Maanomistus

Rakennetut pientaloalueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa, mutta poikkeuksellisen runsaasti on myös kunnan vuokratontteja. Kunta onkin suunnittelualan selkeästi suurin maanomistaja ja vuokratontteja esiintyy runsaasti myös aivan ydinkeskustan liiketonteilla. Seuraavalla karttakuvalla on havainnollistettu suunnittelualan kiinteistöjaotusta sekä kunnan omistusta (punainen korostus).



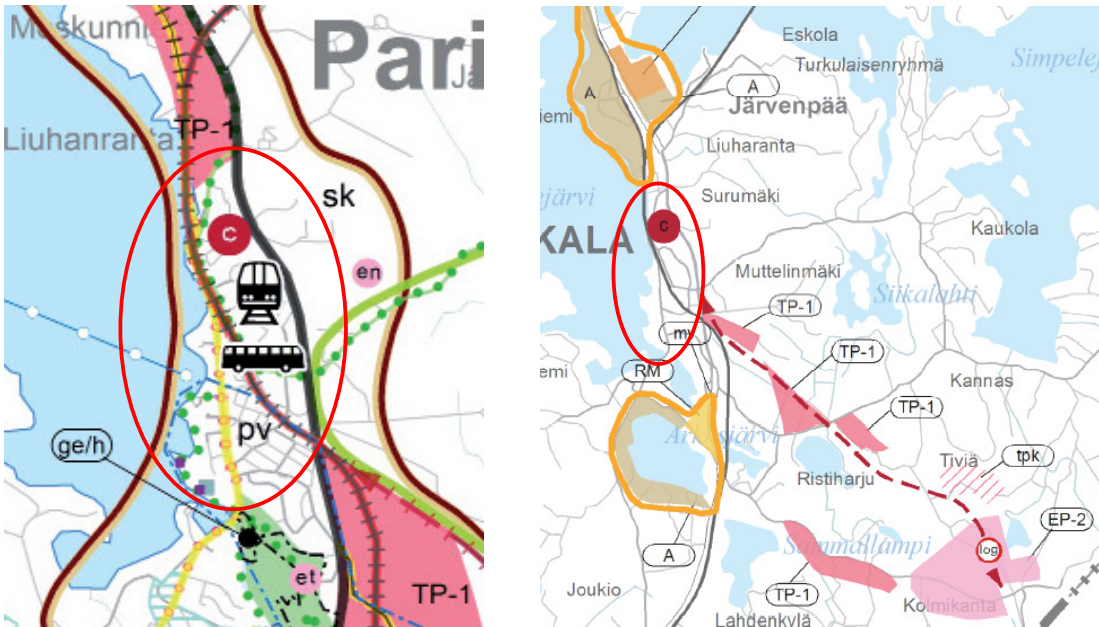
*Kunnan maanomistus korostettu punaisella rasterilla (parin vuoden takainen tilanne)*

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.21 Maakuntakaava

**Maakuntakaavaprosessi** aloitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella (OAS). Tämän jälkeen laadittiin maakuntakaavan tavoitteet. Maakuntakaavan alustava luonnos sekä maakuntakaavan taustaraportti valmistuivat vuoden 2008 lopulla. Kaavaluonnos laitettiin yleisesti nähtäville kesällä 2009 ja kaavaehdotus oli nähtävillä kaksi kertaa: marras-joulukuussa 2009 ja maaliskuuhuhtikuussa 2010. **Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011.** Maakuntakaavassa on seuraavia merkintöjä nyt suunniteltavalle alueelle (ks. tarkemmat suunnitelmääräykset maakuntakaavasta):

- Seutukeskuksen kehittämisvyöhyke (sk, rajaus ruskea/vaaleanruskea)
- Seutukeskus (C, punainen symboli)
- Tuotantotoiminnan ja palveluiden alue (TP-1, Keskustaajaman ja Särkisalmen välialue)
- Retkeily- / ulkoilureitit (vihreä palloviiva)
- Muinaismuistokohteita 2 kpl (violetit laatikkosymbolit/ Sikoharju)
- Tärkeä pohjavesialue (pv, sininen pistekatkoviiva)
- Luonnonsuojelukohde (sininen laatikkosymboli/ Sikoharju)
- Liikenneterminaali/ matkakeskus (juna- ja linja-autosymbolit)
- Valtatie 6
- Päärata, merkittävästi kehitettävä
- Veneväylä
- Kehitettävä matkailu- ja maisematie/ Kevyenliikenteen laaturaitti (keltainen viiva, punaiset pallot)



*Ote maakuntakaavasta ja 1. vaihekaavasta, punainen soikio osoittaa likimääräisesti suunnittelualueen*

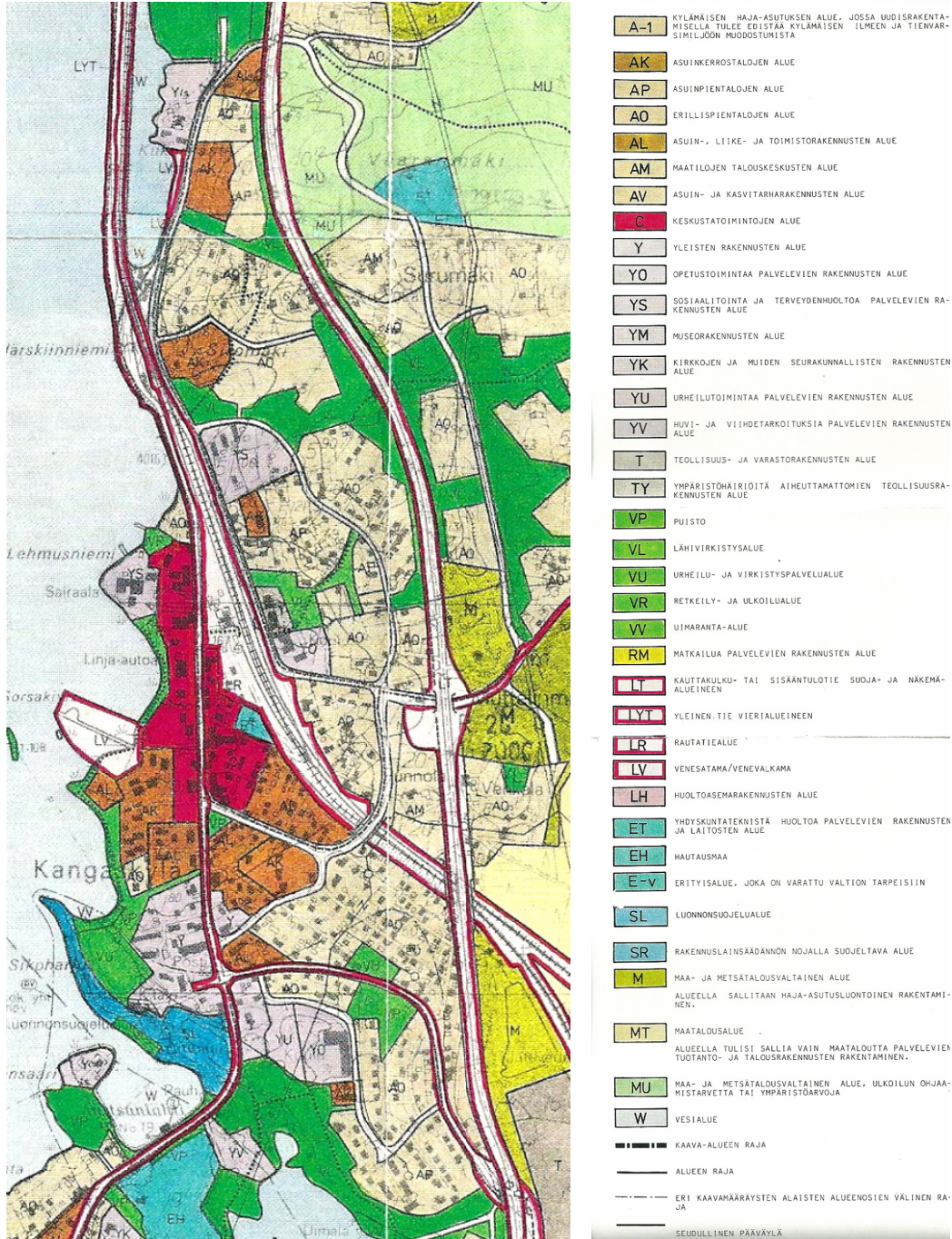
Kokonaismaakuntakaavaa täydentävä vaihekaavaluonnos ja -ehdotus olivat julkisesti nähtävillä vuoden 2013 aikana. Maakuntahallitus hyväksyi **1. vaihekaavakaavan** tammikuussa 27.1.2014



ja maakuntavaltuusto 24.2.2014. Kaava odottaa ympäristöministeriön vahvistusta. Kaavaehdotus ei näyttäisi juurikaan vaikuttavan nyt käsiteltävälle alueelle. Muttelinnmäen eritasoliittymän / Kolmi-kannan rajanylityspaikan uuden tieyhteyden ja logististen varausten korostamisen vaikutus liikenne-järjestelyihin otetaan huomioon myös tässä asemakaavassa.

### 3.22 Yleiskaava

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

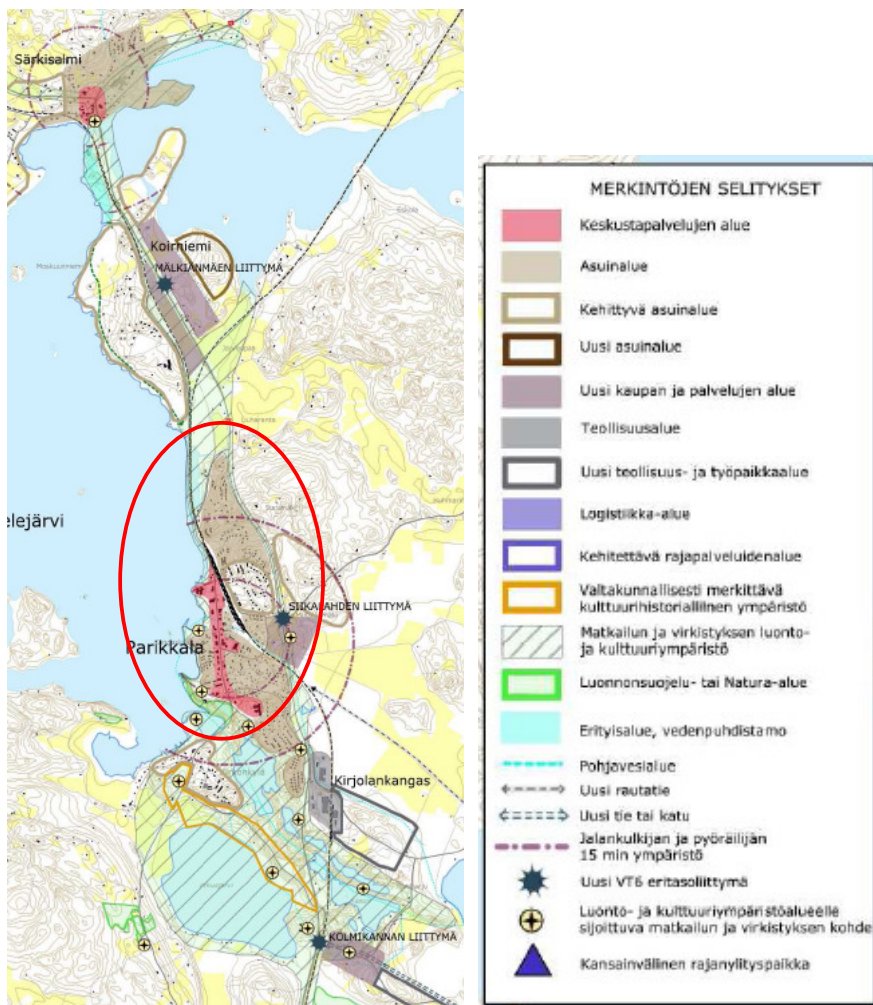


läästä huolimatta em. yleiskaava ei ole ajatuksiltaan merkittävästi vanhentunut. Ympäristö on jo rakentunut hyvin pitkälle yleiskaavan mukaisesti. Tarkempi analyysi on tapahtunut kaavaprosessin aikana: "Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa 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 ylimitoitettujen yleisten rakennusten alueiden varaukset (Y, YO) osoitetaan pääasiassa asumiseen (kortteleissa 56, 134, 196, 197, 522 ja 538)
- pohjoisimman risteyksen rauhoittaminen asumiselta (AL -> KTY)
- aseman seutua ei osoiteta enää rautatiealueena (LR), vaan palveluiden (P) ja asumisen (AO/s) alueena nykyisen käyttönsä mukaisesti

Poikkeamat ovat niin vähäisiä, että 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. Yleiskaavamaista tarkastelua alueella on myös tehty **Parikkalan kunnan kehityskuvatyön** yhteydessä:



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 26.10.2000 Simpelejärven **rantayleiskaavan** oikeusvaikutteisena. Yleiskaava laadittiin lähinnä rantarakentamista ohjaamaan ja nyt käsiteltävältä suunnittelualueelta on mukana pieni alue ns. Kukonkannan huvilan ympäristöstä aivan suunnittelun pohjoisnurkassa. Yleiskaavan aluevaraus on vanhentunut tältä osin (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue/PY). Rakennuskannan suojeluarvot tarkistetaan täälläkin asemakaavatyön yhteydessä.

### 3.23 Asemakaava

Alueen voimassa olevat **asemakaavat** on laadittu varsinkin 1980- ja 1990-luvuilla (pääosin neljässä laajemmassa kokonaisuudessa). Huvikadun ympäristön pientaloalueen kaava on vuodelta 1984 ja siitä pohjoiseen Ratakadun ympäristö vuodelta 1983. Alueen pohjoisin osa (ns. Siromäki) sai muotonsa vuoden 1987 kaavassa. Ranta-alue ja pääraitti on kaavoitettu vuonna 1993 (edellinen laaja päivitys).

Kolme viimeaikaista pienialaista muutosta (Maalarinkadun, Päiväkodin ja Osuuskaupan alueet) osoitetaan kaavakartassa ilman väritystä nykyisessä muodossaan informatiivisessa mielessä.

Nykyinen asemakaavayhdistelmä on liitteenä.

### 3.24 Rakennusjärjestys

Parikkalan kunnan **rakennusjärjestys** on tullut voimaan 9.6.2005.

### 3.25 Pohjakartta

Asemakaavan **pohjakarttana** käytetään olemassa olevaa pohjakarttaa (hyväksytty 9.3.1989/ täydennykset 19.2.1993 /MML). Pohjakarttaan on tehty ja tehdään vielä täydennyksiä kaavaprosessin aikana sekä täydennysten hyväksyttäminen uuden lainsäädännön mukaisesti.

### 3.26 Laaditut suunnitelmat

Alueelle on laadittu **luontoselvitys** ja **kulttuuriympäristöselvitys** asemakaavoituksen alkuvaiheessa. Luonnonarvoiltaan Sikoharjun luonnonsuojelualue on edelleen suunnittelun tärkein kohde. Rakennushistoriallisia arvoja on tiedossa mm. rautatieaseman ympäristössä, Kukonkannan huvi-



laympäristössä, SOK:n funkkistalolla sekä kunnantalolla. Kevään 2013 selvitysten aikana suoje-lun arvoiset kohteet ovat tarkentuneet ja lisätty kaava-asiakirjoihin (ks. liitteet).



*Hautamuistomerkki Sikoharjulla*

Myös **melu- ja värinäselvitys** radan sekä tiestön osalta on tehty suunnittelutyön pohjaksi (ks. liitteet).

Kaavatyön tausta-aineistona on lisäksi toiminut mm. Imatran seudun **liikenneturvallisuussuunnitelma**, joka on valmistunut alueelle syyskuussa 2010 (Kaakkois-Suomen ELY-keskus). Myös käynnissä olevaa **hulevesisuunnittelua**, tuoreita **aseman seudun ympäristösuunnitelmaa** (MA-arkkitehdit 16.1.2013) sekä **torin ja rantapuiston yleissuunnitelmaa** (Ympäristösuunnittelu Harju-Soini, 26.5.2014) on hyödynnetty kaavatyössä.

Äskettäin lain voiman saaneen korttelin 200 asemakaavan muutoksen yhteydessä tehtiin myös **Kauppa vaikutusten arviointi** keskustaajamassa (Santasalo 21.11.2011).



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Oleellinen syy ja tarve kaavan laatimiseen löytyy jo kaavan nimestä: "Keskustajaman asemakaavan **päivitys**".

#### Kaavan tarkoitus lyhyesti

Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle, elinvoimaiselle keskustalle. 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 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 pääosin laadittu vanhan rakennuslain aikana ennen vuotta 2000.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallituksen päätti asemakaavan vireille tulosta 18.10.2011.

### 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

Kunnanhallitus päätti 18.10.2011 nyt käsillä olevan alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä. Vireilletulosta on kuulutettu 19.4.2012.

#### 4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Työneuvottelu kunnassa 10.2.2012/ alustavat tavoitteet.

- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnoksen** (OAS) kuntaan maaliskuussa 2012.

- **Viranomaisneuvottelu** (MRL 66§) pidettiin 4.4.2012/ täydennykset OAS:maan. Tekninen lautakunta (11.4.2012 § 17) ja kunnanhallitus (27.4.2012 § 82) hyväksyivät OAS:man.

---

- Asemakaavan **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin lehtikuulutuksella ja se asetettiin nähtäville 19.4. - 21.5.2012. Hanketta koskeva yleinen esittely- ja lehdistötilaisuus sekä kaavoittajan vastaanottopäivä järjestettiin 11.5.2012. Kaikki **selvitykset** käynnistyivät keväällä 2012 ja valmistuivat pääosin talvella 2012-13, esittely kunnan virkamiestyöryhmälle 5.12.2012 ja 11.4.2013. Nykyisen asemakaavan **analysointi ja tilastointi sekä pohjakartan täydennykset** tapahtuivat pääosin keväällä 2013.

---

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja **alustava kaavaluonnos** kesällä 2013. Virkamiestyöryhmät tarkensivat kaavaluonnosta 26.6.2013 ja 21.10.2013. Esittely tekniselle lautakunnalle 21.10.2013 (§ 58). Tekninen lautakunta esitti kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa keskusta-alueen ajantasaistettavan asemakaavaluonnoksen MRL § 62 mukaisesti yleisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Kunnanhallitus hyväksyi esityksen 5.11.2013 § 229.

- **Kaavaluonnos** asetettiin seuraavaksi yleisesti nähtäville ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) 15.11. - 17.12.2013 välisenä aikana. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin lehtikuulutuksella. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa (ks. kohta 5). Kaavoittaja oli osallisten tavattavissa kunnantalolla 21.11.2013.

Palaute kaavaluonnoksesta oli kokonaisuutena hyvin vähäistä, vain neljä huomautusta ja viranomaislausunnot pääosin myönteisiä/ pieniä täsmennyksiä. ELY-keskuksen lausuntoa ja kaavaratkaisua laajemminkin käytiin läpi erillisessä työneuvottelussa 18.3.2014 ELY-keskuksessa (muistio liitteenä).

- Tekninen lautakunta hyväksyi ranta-alueen yleissuunnitelman 12.6.2014. Työneuvottelut kunnassa 7.3.2014 ja 13.8.2014/ kunnan tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen. **Kaavaehdotuksen laatiminen** keväällä-kesällä 2014.

- Kaavaehdotus laadittiin saadun palautteen perusteella ja toimitettiin kuntaan syyskuussa 2014.

- **Kaavaehdotus** asetettiin yleisesti nähtäville (MRL 65§) ja siitä pyydettiin vielä tarvittavat lausunnot (22.1. - 23.2.2015). Osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus).

- Kaavahankkeesta järjestettiin toinen viranomaisneuvottelu 5.5.2015 (MRA 18§), muistio ja vastine kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen liitteenä.

- **Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaava (tavoite toteutui elokuussa 2015).**

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa.

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.

Seuraavassa on esitetty ne erityistavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

#### Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.
- Uusia asuinalueita muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

#### Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

### 4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Jo työn alkuvaiheessa todettiin, että kunnan tavoitteena on päivittää asemakaava Keskustaajaman alueelta, jolla sijaitsee lähes kaikki kunnan keskeiset palvelut. Juridisesti kyseessä on pääosin nykyisen asemakaavan muutos sekä aivan reuna-alueilla tarpeen mukaan asemakaavan laajennus (Kukonkannan alue). Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle, elinvoimaiselle keskustalle. Virkistyskäytön ja matkailunkin osalta haetaan myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää mm. Simpelejärven vetovoimaa. Lähialueella sijaitsevia matkailuun liittyviä nähtävyyksiä (mm. Siikalahden lintuvesistö, Koitsanlahden hovi ja Patsaspuisto) sekä palveluita pyritään hyödyntämään yhteistyössä alueiden toimijoiden kanssa.

Yleisesti ottaen myös Parikkalan kunnan kokonaiskehityksen kannalta on tärkeää, että kaavat ovat ajanmukaisia. 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. Alueen nykyinen asemakaava on laadittu osa-alueittain lähes kokonaan 1980- ja 1990- luvuilla aivan viimeaikaisia pieniä muutoksia lukuun ottamatta. Vanhentuneet kaavat vaikeuttavat myös rakennusvalvonnan lupaharkintaa ja aiheuttavat kiinteistönomistajille epäselvyyttä tontin käyttömahdollisuuksista.

MRL 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin 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.

Parikkalan keskustaaajaman keskeiset alueet käsittävä asemakaava on osittain 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 käynnistämävaiheessa sekä myös luonnosvaiheessa järjestettiin kaavahanketta koskeva yleinen esittelytilaisuus sekä kaavan laatijan tapaamistilaisuus. Tarkoituksena oli saada selville myös sellaiset osallisten muutostarpeet ja kaavoitusta koskevat toivomukset, jotka eivät vielä ole kunnan tai viranomaisten tiedossa.

**Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana 2012-13 on kaavoittajan toimesta ja kunnan virkamies-työryhmässä listattu seuraavia tavoitteita ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä):**

1. Pääväylän (Parikkalantien) yleisilmeen/ taajamakuvan kohentaminen, Kankaistentien roolin korostaminen sisääntuloväylänä
2. Palveluiden keskittäminen, yksi painopistealue kaupallisille palveluille (torin ympäristö)
3. Luonnonsuojelu ja mahdolliset uudet kohteet (erillisen selvityksen pohjalta)
4. Radan ja VT6:n meluun ja tärinäan liittyvät määräykset (erillisen selvityksen pohjalta)
5. Kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelu/ säilyttäminen (erillisen selvityksen pohjalta)
6. Retkeilyreittien riittävyys ja venesataman ym. toiminta, turvataan nykyiset palvelut ja kehitetään myös uusia
7. Aseman alueen tulevaisuus / vanhat VR:n talot, kehittämissuunnitelman mukaan
8. Osuuskaupan alueen kehittäminen (oma kaavamuutos lainvoimainen)
9. Päiväkodin alueen kehittäminen (oma kaavamuutos lainvoimainen)
10. Lämpökeskuksen laajentamismahdollisuus
11. Vanhojen alueiden täydennysrakentaminen pienessä roolissa
12. Nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa

13. Vanhentuneiden kaavamääräysten päivitys MRL:n mukaisiksi
14. Valmistuneen pengertien osoittaminen, katujen / teiden luokitusmuutokset
15. Leikkialueiden keskittäminen, ei tarpeen
16. Julkisten palvelujen ylimitoitettujen aluevarausten karsiminen, tehty runsaasti käyttötarkoitusten muutoksia



*Luettelon kohteet likimäärin vanhalla osoitekartalla, kohteet 3, 5, 6, 11, 12, 13 ja 15 koskettavat koko suunnittelualuetta*

Kaavaprosessin aikana tavoitteet ovat tästä hieman vielä tarkentuneet yksityiskohdissa, mutta merkittäviä uusia kohteita ei ole tullut. Työn aikataulu on viivästynyt pääosin arvioitua laajempien perusselvitysten laatimisten takia sekä pohjakartan merkittävien puutteiden täydentämisessä.

#### Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

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

Nykyisestä yleiskaavasta viranomaisneuvottelussa työn alkuvaiheessa todettiin, että se on juridisesti ohjeellinen ja vanhakin (hyväksytty 14.11.1989), mutta ajatuksiltaan ja aluevarauksiltaan ilmeisen hyvin säilynyt. Pertti Perttola korosti OAS:kin 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. Perttola suosittelee kuitenkin kunnalle laajemman yleiskaavan päivitystyön käynnistämistä jossain vaiheessa. Kunnan taloudelliset realiteetit eivät anna myöten yleiskaavatyön käynnistämislle 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, liikennetarkaisut tulevaisuudessa sekä varsinkin aseman/torin seudun vetovoimaisuuden nostaminen/ elinkeinoelämän kilpailukyky. Valmisteluvaiheen kuulemiset eivät juurikaan nostaneet esille vaihtoehtojen pohdintaa edellyttäviä ristiriitaisia tilanteita. Pohditut vaihtoehdot koskevat pieniä yksityiskohtia.

#### 4.44 Luonnosvaiheen kuulemisen kautta tulleet muutokset kaavaratkaisuun

Oli erityisen toivottavaa, että keskustelua syntyisi aloitusvaihetta enemmän, kun kaavaluonnos asetettiin nähtäville (15.11. - 17.12.2013). Näin ei kuitenkaan käynyt. Toivottavasti osalliset ovat tutustuneet riittävällä tavalla kaava-asiakirjoihin, laajalla tiedottamisella tähän on ainakin pyritty.

Palaute kaavaluonnoksesta oli kokonaisuutena hyvin vähäistä, vain neljä huomautusta ja viranomaislausunnot pääosin myönteisiä/ pieniä täsmennyksiä. ELY-keskuksen lausuntoa ja kaavaratkaisua laajemminkin käytiin läpi erillisessä työneuvottelussa 18.3.2014 ELY-keskuksessa (muistio liitteenä).

**Huomautuksissa esitettiin pieniä täsmennyksiä** kortteleiden 51, 56, 138, 140 ja 524 maankäyttöön. Täsmennykset on tehty huomauttajien esittämällä tavalla. Sen sijaan toiveita ns. Petäjikön alueen liikenteellisen rakenteen uudistamiseksi ei ole nähty tarpeelliseksi (ks. myös muistio/ ELY-keskuksen lausunto). Käytännössä ns. ppt-merkinnällä osoitetut kadut ovat kunnalle käytettävissä ja hallinnoitavissa kuten normaalit kadut. Kyseiset kadut halutaan kuitenkin "profiloida" selkeästi kaavakartallakin ja maastossa liikennemerkein kevyemmin liikennöitäviksi ja alueiden kokoojaka-  
duille alisteisiksi.



Ns. kirvesvarsitontteja ja ajoyhteyksiä on käytetty hyvin maltillisesti (molempia < 10 kpl), kun paikalliset olosuhteet ovat niitä vaatineet. Ministeriön oppaassa todetaan seuraavaa: "Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen. Tontti voi kuitenkin erityisestä syystä rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. Edellä mainittua säännöstä ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistöoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena edellä olevassa kohdassa tarkoitettun tontin kautta." Massiivisen kadun rakentaminen ei aina ole ympäristön kannalta lainkaan järkevä tai kustannustehokas vaihtoehto.

**Jätetyistä lausunnoista Liikennevirastolla (5.12.2013), Museovirastolla (17.12.2013) ja Rakennuslautakunnalla (18.12.2013) ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.** Etelä-Karjalan liitto ei jättänyt lausuntoa luonnosvaiheessa.

**Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunnossa (22.11.2013)** esitetyt yleiset pelastuslain säännökset on pyritty huomioimaan kaavaratkaisuissa.

**Parikkalan Valon lausunnossa (12.12.2013)** esitetyt puistomuuntamoiden paikat on esitetty informatiivisena kaavakartalla. Leppäkujan mahdollista liittymää ei ole tarpeen osoittaa erikseen katualueella. Asiakaspysäköintiä varten Lehmuskujaa on hieman levennetty (yksityiskohtaisemman liikennesuunnittelun tarve Lehmuskujalla, terveyskeskuksen alueella). Sen sijaan yhtiön omistaman tontin osoittamista omarantaisena jatkossa ei ole nähty mahdolliseksi/ maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Nykyisessä asemakaavassa ja myös yleiskaavassa osoitettu pitkä yhtenäinen virkistysalue rannassa nähdään edelleen tärkeänä. Kyseiselle tontille voi rakentaa hyvin vetovoimaisia järvinäkymään ja taajaman palveluihin tukeutuvia rakennuksia ja asuntoja kapeasta yhteisestä rantareitistä huolimatta. **Kunnanhallitus ja -valtuusto muuttivat kaavaratkaisua tältä osin kesä- ja elokuussa 2015.**

**Etelä-Karjalan museon lausunnon (16.12.2013)** perusteella suojeltavien rakennusten rajauksia on hieman täsmennetty. Yksi inventoiduista kohteista (Parikkalantie 14) on jo purettu keväällä 2014 asianmukaisella purkuluvalla. Kunnan omistamista alemman luokituksen kohteista (ns. Kasarmi, terveyskeskuksen vanha siipi, virkailijoiden rivitalot ja Rauhala (tekninen toimisto)) on tehty erilliset kuntoarviot ja ne on esitetty purettaviksi lähivuosina. Osa rakennuksista on jo käyttökiellossa mm. kosteusvaurioiden takia. Tarkemmat tiedot saa kunnan tekniseltä toimistolta ja rakennuksiin voi tutustua toki yhdessä kunnan vastaavien henkilöiden kanssa vielä kaavaprosessin aikana.

**Imatran seudun ympäristötoimen lausunnossa (17.12.2013)** esitetyt täsmennykset mm. pohjavesialueen rajaukseen, melumääräyksiin ja hulevesialueisiin on tehty. Myös sahan vaikutusalueen mahdollista maaperän pilaantuneisuutta on täsmennetty kaavamerkintöihin.

**ELY-keskuksen osalta lausuntoa (17.12.2013)** käytiin läpi erillisessä neuvottelussa (ks. muistio liitteenä). Edellä luetellun lisäksi kaavakarttaan on tehty lukuisa määrä lähinnä teknisiä tarkistuksia kaavaprosessin aikana.

Kaavaluonnoksen virallisen nähtävillä olon jälkeen keväällä 2014 nousi esille ristiriita yhden yksityisen maanomistajan osalta. Luontoselvityksen alueelta havaittiin joitakin sellaisia uusiakin luontoarvoja, jotka merkittävästi rajoittavat alueen maankäytön suunnittelua varsinkin ns. Satumäen alueella (valkoselkätikka). Tämän vuoksi muutamia vuonna 1983 vahvistetun asemakaavan raken-



## **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 rinnakkain. Kaavan tilastolomake on laadittu kaavaehdotusvaiheessa (liite).

#### 5.12 Palvelut

Alueen asunnot ja työpaikat tukeutuvat palveluiden osalta Keskustaajamassa oleviin palveluihin, jotka sijaitsevat pääosin kaavamuuotosalueella ja osin sen vieressä. Merkittävimmät suunnittelualan ulkopuolelle jäävät lähialueen palvelut ovat koulukeskus heti alueen eteläpuolella, kirkko taajaman eteläosassa sekä lukuisat paikallistasolla merkittävät matkailukohteet. Palveluihin on kevyen liikenteen yhteys olemassa olevia kevyen liikenteen väyliä pitkin. Työn hallittavuuden takia nämä kaava-alueen ulkopuolelle jäävät taajama-alueet käsitellään vasta seuraavassa vaiheessa. Suurimmat kaavan muutospainet ovat myöskin nyt käsiteltävällä ydinkeskustan alueella.

### **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 voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä. Kokonaan toteutumattomia asuinrakennusten rakennuspaikkoja on hyvin vähän (käytännössä alle 5 kpl).

Yleisiä periaatteita kaavassa tehdyille päivityksille:

- Kaavamerkintöjen yhtenäistäminen ja yksinkertaistaminen !!! Varsinkin AL-kohteista ja Petäjikön kaavamerkinnöistä purettu "piilotetut" rakennusoikeudet myös kartalle.
- Käytetään tehokkuuslukua (e) kattavasti rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärän sijaan, helpompi vertailla eri korttelialueita keskenään.
- Yksittäiset maanomistajien jättämät toiveet pyritty huomiomaan jo tässä vaiheessa.
- Yhdyskuntarakennetta tiivistetään kautta linjan maltillisesti tonttitehokkuutta nostamalla, esim. 0,20 -> 0,25 jne..

- Korttelien ja tonttien rajat täsmennetään nykyiseen kiinteistöjaotukseen, varsinkin jos lohkomisen tavoitteena on ollut selkeästi kaavan mukainen jako.
- Uusia toimintoja ei osoiteta selvitysten mukaisille melu- tai tärinäalueille.
- Ks. aluevaraukset, kaavamerkinnät ja -määräykset tarkemmin kaavakartasta ja -merkinnöistä

### 5.311 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL) ja rakennusoikeudet säilyvät pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina.

Oleelliset muutokset voimassa olevaan asemakaavaan nähden:

- Kukonkannan alue otetaan mukaan asemakaavaan pääosin nykyisen käyttönsä mukaisesti, eli **kaavan laajennus kortteli 538 (AL)**.
- Parikkalan Valon tontilla nykyisessä korttelissa 200 turvataan runsaat täydennysrakentamismahdollisuudet vetovoimaisella alueella rannan lähistöllä. Virkistysreitti jätetään rantaan, eli ei-omarrantainen ratkaisu edelleen.
- Parikkalantien varressa olevien AL-kortteleiden 140, 142, 145, 201, 203 ja 207 roolia kunnan kaupallisten palveluiden keskuksena korostetaan kaavamerkinnöillä ja selkeästi muuta ympäristöä kovemmallalla tehokkuudella. Tuoreen kaavamuutoksen mukainen ja rakenteilla oleva korttelialue 200 (KM-1) sulautuu tähän kokonaisuuteen luontevasti.
- Korttelin 143 yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan myös asumiseen ja liiketoimintaan (AL).
- Nykyisen liikenneympyrän lähistöltä nykypäivän tarpeen mukaan massiivisesti ylimitoitettuja yleisten alueiden/ julkisten palvelujen varauksia muutetaan joustavimmiksi asumiseen ja palveluille (nykyinen teknisen toimiston kortteli 134 YH -> AL, valtion virastojen ja seurakuntakeskuksen kortteli 197 YH, YK -> P sekä vanhojen, osin purettavien asuinrakennusten korttelit 196 ja 56 YS -> AKR, AP).

### 5.312 Asuinkerrostalojen korttelialueet.

Asuinkerrostalojen alueet (AK, AKR) ja rakennusoikeudet säilyvät pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina.

Oleelliset muutokset voimassa olevaan asemakaavaan nähden:

- Kunnan vuokratonttien rajat osoitetaan sopimusten mukaisesti kaavassa, mm. korttelit 529, 205 ja 136. Kortteliin 535 jää edelleen rakentamaton tontti lähelle vesistöä, mutta melko kauas keskeisistä palveluista. Korttelin 529 täydennysrakentaminen edellyttää erityisen huolellista jatko-suunnittelua rakennuslupavaiheessa (rinneratkaisut).
- Vanha puretun Kangaskylän koulun kortteli 522 osoitetaan asumiseen (AKR), joka on merkittävin uusi asuinalue koko suunnittelualueella. Radan läheisyys otettu huomioon tonttien rajauksessa (melu, tärinä).
- Rannan lähistön tiiviisiin kerrostalokortteleihin (205, 206, 208 tai 209) tai korttelien 135 ja 136 korkeisiin pistetalomaisiin ratkaisuihin kaava ei juurikaan tuo muutoksia.

### 5.313 Pientalojen korttelialueet

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

Oleelliset muutokset nykytilanteeseen:

- Korttelin 199 sekä yhtenäisen Petäjikön omakotialueen luonteen korostaminen radan ja Tiviän-  
tien välisellä alueella (AO/s ja AP/s) ja valtatie suojaviheralueen osoittaminen. Alueet on osoi-  
tettu erillispientalojen alueeksi, jossa ympäristö säilytetään. Rakentaminen tulee tyylin ja mitta-  
suhteiden osalta sovittaa alueen rakennuskantaan. Alueen puustoa tulee hoitaa siten, että sen  
ominaispiirteet säilyvät.
- Alueen ainoa tilan talouskeskus osoitetaan asianmukaisesti (AM, 26) M-alueen sijaan.
- Vanhat rautatiealueella sijainneet Ratahallintokeskuksen yksityisille myymät asunnot (3 kpl)  
osoitetaan asumiseen nykyisen käyttönsä mukaisesti (AO/s, kortteli 141)
- Kortteliin 197 ja 204 AR ohjeellinen tonttijako.
- Kukonkannan alue otetaan mukaan asemakaavaan pääosin nykyisen käyttönsä mukaisesti, **eli  
kaavan laajennus kortteli 539 (AO)**.
- Listauksen ulkopuolella lukuisia pienempiä, lähinnä kortteli- ja tonttikohtaisia tarkennuksia var-  
sinkin nykyisten kiinteistörajojen mukaisesti.
- Joutomaina olevien ja osin ylimitoitettujen viheralueiden muuttaminen asuinalueiksi ei ole  
mahdollista usein melualueiden tms. takia. Muutamia kohteita on tarkasteltu vielä kaavaproses-  
sin myöhemmissä vaiheissa (mm. maaperäselvitykset), mutta täydennyksiin ei löytynyt aihetta.

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, 1/2kI, tai Iu3/4).

#### 5.314 Teollisuusalueet

Olemassa oleva ainoa ja pieni teollisuusalue, kortteli 521 on osoitettu edelleen tähän tarkoitukseen  
(TY/ Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaati-  
muksia). Läheinen asutus rajoittaa edelleen toimintaa alueella (nyk. pesula ja leipomo). Rakenta-  
mistehokkuus on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti  $e=0,40$ . Enimmäiskerrosluku on kaksi.

#### 5.315 Toimitila- ja palvelurakennusten alueet

Oleelliset muutokset nykytilanteeseen:

- Suunnittelualueen pohjoisin kärki, liikenteellisesti hyvällä paikalla oleva ja lähes rakentamaton  
rinne risteysalueen lähistöllä osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueena (KTY). Kyseinen  
alue on jo melko kaukana keskeisistä palveluista, joten merkittävää kaupallista toimintaa alueel-  
le ei suositella/ osoiteta. Samoin tehdään kunnan ympäristötoimen nykyisille tiloille.
- Aseman alue osoitetaan palveluille (P) tuoreen kehittämissuunnitelman periaatteiden mukaisesti  
ja suojeluarvot turvataan (P/s, Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään).
- Nykyisen liikenneympyrän lähistöltä nykypäivän tarpeen mukaan massiivisesti ylimitoitettuja  
yleisten alueiden/ julkisten palvelujen varauksia muutetaan joustavimmiksi asumiseen ja palve-  
luille (valtion virastojen ja seurakuntakeskuksen kortteli 197 YH, YK -> P).

- Lämpökeskuksen eteläpuolella oleva kortteli 144 radan varrelta osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueena (KTY). Nykyisessä kaavassa merkintä on K, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

### 5.316 Yleisten rakennusten alueet

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

- Vanhainkodin kortteli 501 (YS/ Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue) säilyy pääosin ennallaan ja turvaa vielä runsaasti lisärakennusoikeutta vastaavan tyyppiseen rakentamiseen (mm. senioriasuminen).
- Terveyskeskuksen niemessä kortteli 200 (YS) toiminta jatkuu ennallaan, tehokkuutta korotetaan hieman ja osoitetaan kevyen liikenteen polku Lehmuskujalle saakka. Myös kevyen liikenteen reittiä etelään päin korostetaan (pp/ Piianpolku)
- Juuri saneeratun Harjulinnan korttelissa 195 (YH/ Hallinto- ja viristorakennusten korttelialue) kunnantalon toiminta jatkuu ja suojeluarvot turvataan edelleen.
- Kirjastolla kortteli 197 (YL/ Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue) ja palolaitoksella 56 (YL) toiminta jatkuu, tehokkuutta nostetaan hieman tulevaisuuden varalle.

### 5.32 Erityisalueet

Lämpökeskukselle on osoitettu nykyinen alue (ET/ Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa sijoittaa lämpölaitoksen) hieman radalle päin laajennettuna.

Torialuetta supistetaan hieman nykyisen käyttönsä mukaisesti ja sen pohjoispuolella varataan aluetta hulevesialueille, johon kerääntyy laajalta alueelta taajaman hulevesiä.

### 5.33 Muut alueet

#### 5.331 Virkistysalueet ja luonnonsuojelu (tekninen korjaus tekstiin 11.2.2016)

Taajaman virkistysalueista keskeisin ja puistomaisesti (VP/ Puisto) hoidettava on noin 1,5 kilometriä pitkä rantavyöhyke, joka alkaa etelästä Sikoharjun luonnonsuojelualueen (SL) luota jatkuen sataman (LV) ja torin kautta aina terveyskeskuksen niemen ympäri Leppäkujalle edelleen rantaa pitkin terveysaseman pohjoispäähän. Rantavyöhyke sisältää myös kaksi uimarantaa (VV). Kaava ei juurikaan muutu em. rantavyöhykkeen osalta, pieniä täsmennyksiä lukuun ottamatta (kalastajien talousrakennus sataman luona, rantasaunojen mahdollisuus uimarantojen lähistölle, joitakin laitureita jne.).

Sikoharjun "kainalossa" sijaitsevan urheilukentän yli aukeavat hienot näkymät Harjulinnalta Simpelejärvelle. Myös Petäjikön tenniskentät on merkitty VU (Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Maimalliset arvot on pyrittävä säilyttämään).

Asuntoalueiden sisäiset lähivirkistysalueet (VL) säilyvät pääpiirteissään voimassa olevan asema-kaavan mukaisina. Muutamia tarpeettomia kevyen liikenteen katuvarauksia on muutettu virkistysalueeksi. Leikkipuistot (VK) on osoitettu olemassa olevan tilanteen mukaisesti.



Kukonkannan eteläpuolella kaava laajenee matalan lahden pengerrytylle alueelle (VL) ja venevalkamaksi (LV) nykyisen käyttönsä mukaisesti. Kaavaa varten teetetyt luontoselvityksen perusteella luonnonarvoja on korostettu merkinnöillä luo ja s-1 varsinkin Satumäen rinteiden virkistysalueilla (metsän hoito luonnonmukaisesti, ks. tarkemmin kaavamerkinnot). Sikoharjun luonnonsuojelualueen sisältä löytyneet muinaismuistot (sm) sekä Tiviäntielle saakka ulottuva pohjavesialue (pv) on osoitettu asianmukaisesti kaavakartalla.

Vesialueet on osoitettu omalla merkinnällään (W) ja Kukonkannan matalan pohjukan linnustoarvoja on korostettu (W-1/ Vesialue, jolla on ympäristöarvoja). Törölampi sisältyy Sikoharjun luonnonsuojelualueeseen (SL). Rauhoitetut Tyynelän petäjät on osoitettu myös kaavakartalla (s-2).

### 5.332 Suojaviheralueet

Selkeästi melualueelle sijoittuvat viherväylät on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Aluevarauksia on laajennettu huomattavasti ehdotusvaiheessa.

### 5.333 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaa varten teetetyt kulttuuriympäristöselvityksen ja rakennusinventoinnin perusteella suojelun arvoisia "Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaita rakennuksia (sr)" ovat:

- Rautatieaseman alue, Asemarakennus ja talousrakennuksia pihapiirissä (1.1/selvityksen numero)
- Puistola (1.2), talousrakennuksia ar (ks. seuraava kohta)
- Kukonkanta (3)
- Rajakumpu (4)
- Huvitus (6)
- Kotiniemi (8)
- Malirinne (9)
- Mäkipirtti (10)
- Kaakonmaa (12) jo lain voiman saaneessa kaavamuutoksessa
- Kassala (15)
- Sahaniemi (16)
- Virasto (17)
- Harjulinna (18)

Historiallisesti arvokkaita ja taajamakuvan kannalta tärkeitä rakennuksia (ar) ovat:

- Vaahterala (1.3)
- Läherinne (5)
- Kalliola (7)

Säilytettävän ympäristön /s-merkinnällä on osoitettu:

- Aseman seutu, kortteli 141 (1)
- Palokuja, kortteli 138 (11)
- Laaja Petäjikön omakotialue lähes kokonaisuudessaan, korttelit 47, 51, 152-157 sekä 159-164, rannassa 199

Kosteusongelmista tms. vakavista rakenteellisista vaurioista kärsineitä selvityksen kohteita Kasarmi (2), Parikkalantie 14 (13, purettu keväällä 2014), Terveyskeskuksen vanha osa/ Lehmusniemi (14), Kunnan virkailijoiden rivitalot (19) sekä Rauhala (20) ei ole erillisen kuntoarvioinnin perusteella nähty tarpeelliseksi osoittaa kaavassa arvokohteina. Mikään näistä kohteista ei ole em. selvityksen korkeimmassa arvoluokituksessa.

#### 5.334 Muinaismuistoalueet

Sikoharjun luonnonsuojelualueen sisältä löytyneet muinaismuistot (sm) on osoitettu asianmukaisesti kaavakartalla. Muinaismuistoalueet (muinaismuistorekisterin mukainen raja) on osoitettu sm-merkinnällä. Kaavamääräyksen mukaan alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

#### 5.335 Katu- ja liikennealueet

Alue rajautuu idässä valtatiehen 6, joka ehdotusvaiheessa jätettiin uudelleen asemakaavan ulkopuolelle. Kaavan aluerajaukset on sovitettu lunastettuun tiealueeseen ja laadittuihin tiesuunnitelmiin. Ns. Huhmarisen risteyksen osalta eritasoliittymävaraus jätetään ennalleen, vaikka rahoitusta tai väli-töntä tarvetta ei ole (pitkän aikavälin tarpeet Kolmikannan suuntaan).

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

Opintien pohjoisosassa on tarpeettomaksi jäänyt kahden mutkan yhdistelmä, jonka oikaisutarve on huomioitu kaavassa laajalla aluevarauksella. Katualue on tältä osin tarpeettoman leveä, mutta sallivuus jättää tarkempien yksityiskohtien hiomisen katusuunnitelmien varaan myöhempään ajankoh-taan. Ts. osa katualueesta jää aikanaan viher-/ suojavyöhykkeeksi.

Vastaava tilanne on ns. Huhmarisen risteysalueella, jossa Muttelinkuja, Satumäentie, Opintie ja Kangasmäentie yhdistyvät liikenteellisesti erittäin haasteellisessa "viiskulmassa" ja vielä lyhyen Huhmarisentien jälkeen liitos valtatiehen. Esitetty kaavaratkaisu korostaa Kangaskyläntien roolia taajaman sisääntuloväylänä (oikaisu valtatieltä rinteeseen mukaisesti). Leveä katualuevaraus mahdollistaa myös liikenneympyrän sijoittamisen nykyiseen "viiskulmaan" tai etelämmäksi Isännänkadun risteykseen. Vastaavasti Kangaskyläntien ja Parikkalantien risteykseen on raivattu tilaa liikenneym-pyrälle sekä katualueen leventämiselle mm. korttelissa 137.

Muutamia vuosia sitten valmistunut Parikkalantien jatko, ns. pengertie pohjoiseen osoitetaan nyt asianmukaisesti myös asemakaavassa sekä samassa yhteydessä kevyen liikenteen alikuluksi muut-tunut väylä radan ali Opintielle. Aseman seudulle osoitetut uudet liikennejärjestelyt noudattavat melko pitkälle nykykäytäntöä sekä alueen uutta kehittämissuunnitelmaa.

Rata-alue säilyy aseman seutua ja kolmea aseman eteläpuolella sijaitsevaa omakotitonttia lukuun ottamatta pääosin ennallaan (LR/ Rautatiealue). Joitakin pieniä tarkistuksia on tehty yhteistyössä Liikenneviraston edustajien kanssa.

Muilta osin kaavaratkaisu perustuu lähes kokonaan olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Joitakin linjauksia on korjattu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Yleisiä pysäköintialueita (LP) on kuusi.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### 5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

#### 5.411 Maakuntakaava

Tuoreen maakuntakaavan ja 1. vaihekaavan 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 kehittämisyöhykkeen suunnittelumääräys 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 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.

Yleiskaavan 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:

1. Pohjoisen risteysalueen lähistölle liikenteellisesti haasteelliseen ympäristöön ei osoiteta asumista (yleiskaavassa AL) vaan yritystoimintaa (KTY) valtatie melun takia.
2. Kukonkannassa ei ole enää käytössä tai tarvetta yleisille rakennuksille (Y/s), asemakaavassa osoitettu AL.
3. Kangaskylän koulu ei ole enää käytössä tai alueella tarvetta yleisille rakennuksille (Y/s), asemakaavassa osoitettu AKR.

4. Aseman seutua ei niinkään tarvita enää rautatiealueena (yleiskaavan LR) kuin palveluina (P).

5. Pinta-alaltaan suurin poikkeama yleiskaavasta on Parikkalantien ja Tiviäntien risteyksessä eli liikenneympyrän lähistöllä, jossa yleiskaavassakin on nykypäivän tarpeen mukaan massiivisesti ylimitoitettuja yleisten alueiden/ julkisten palvelujen varauksia. Näitä varauksia muutetaan asemakaavassa joustavimmiksi asumiseen ja palveluille (yleiskaavan Y -> asemakaavassa AL, P, AKR, AP). Kunnan ja valtion palveluiden vaatimat (koko ajan suppenevat) tilavaraukset pystytään tulevaisuudessa hyvin sijoittamaan nyt kaavassa varatuille alueille.

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

Alueella 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 tarkoitetut 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.**

#### 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 torin lähistölle.

#### 5.422 Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Asunnot ja työpaikat tukeutuvat palveluiden osalta Keskustaajaman palveluihin, jotka sijaitsevat suunnittelualueella tai välittömästi sen vieressä.

Kaavalla suunnitellut vähäiset uudet kerrostaloalueet sijoittuvat palveluiden lähistölle. Kerrostalojen kysyntä painottuu vanhusväestöön, jolloin lyhyen, esteettömän ja turvallisen jalankulkuyhteyden merkitys palveluihin korostuu (mm. alikulku korttelista 522 radan länsipuolelle olemassa).

#### 5.423 Virkistysalueet

Asuntoalueiden sisäiset virkistysalueet (VL) säilyvät pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Kortteleissa 509 ja 523 erittäin pitkään rakentamattomina olleita yksityisten maanomistajien omistamia AO-rakennuspaikkoja on muutettu VL-alueeksi (+ luo merkintä) merkittävien luontoarvojen vuoksi (valkoselkätikka).

#### 5.424 Liikenteelliset vaikutukset

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

Parikkalantie 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 kaavamutosten yhteydessä. Siirtymäajan jälkeen katujen ylläpidon vastuu siirtyy valtiolta kunnalle (erillinen kadunpito päätös).

Opintien pohjoisosassa on tarpeettomaksi jäänyt kahden mutkan yhdistelmä, jonka oikaisutarve on huomioitu kaavassa. Katualue on tältä osin tarpeettoman leveä, mutta sallivuus jättää tarkempien yksityiskohtien hiomisen katusuunnitelmien varaan myöhempään ajankohtaan. Ts. osa katualueesta jää aikanaan viher-/ suojavyöhykkeeksi.

Vastaava tilanne on ns. Huhmarisen risteysalueella, jossa Muttelinkuja, Satumäentie, Opintie ja Kangasmäentie yhdistyvät liikenteellisesti erittäin haasteellisessa "viiskulmassa" ja vielä lyhyen Huhmarisentien jälkeen liitos valtatiehen. Esitetty kaavaratkaisu korostaa Kangaskyläntien roolia taajaman sisääntuloväylänä (oikaisu valtatieltä rinteeseen mukaisesti). Leveä katualuevaraus mahdollistaa myös liikenneympyrän sijoittamisen nykyiseen "viiskulmaan" tai etelämmäksi Isännänkadun risteykseen. Vastaavasti Kangaskyläntien ja Parikkalantien risteykseen on raivattu tilaa liikenneympyrälle sekä katualueen leventämiselle mm. korttelissa 137.

Muutamia vuosia sitten valmistunut Parikkalantien jatko, ns. pengertie pohjoiseen osoitetaan nyt asianmukaisesti myös asemakaavassa sekä samassa yhteydessä kevyen liikenteen alikuluksi muutunut väylä radan ali Opintielle. Aseman seudulle osoitetut uudet liikennejärjestelyt noudattavat melko pitkälle nykykäytäntöä sekä alueen uutta kehittämissuunnitelmaa.



Rata-alue säilyy aseman seutua ja kolmea aseman eteläpuolella sijaitsevaa omakotitonttia lukuun ottamatta pääosin ennallaan (LR/ Rautatiealue). Joitakin pieniä tarkistuksia on tehty yhteistyössä Liikenneviraston edustajien kanssa.

Muilta osin kaavaratkaisu perustuu lähes kokonaan olemassa olevaan katu-, tie- ja rataverkkoon. Joitakin katulinjauksia on korjattu hieman olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Yleisiä pysäköintialueita (LP) on kuusi nykyisen käyttönsä mukaisesti. Todettakoon, että äskettäin valmistuneelle uudelle S-Marketille rakentui erittäin mittavat pysäköintialueet aseman ja torin väliselle alueelle kortteliin 200 (jo lain voiman saaneen kaavamuutoksen perusteella).

#### 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:

- Rautatieaseman alue, Asemarakennus ja talousrakennuksia pihapiirissä (1.1/selvityksen numero)
- Puistola (1.2), sekä talousrakennuksia ar (ks. seuraava kohta)
- Kukonkanta (3)
- Rajakumpu (4)
- Huvitus (6)
- Kotiniemi (8)
- Malirinne (9)
- Mäkipirtti (10)
- Kaakonmaa (12) jo lain voiman saaneessa kaavamuutoksessa
- Kassala (15)
- Sahaniemi (16)
- Virasto (17)
- Harjulinna (18)

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.

Historiallisesti arvokkaita ja taajamakuvan kannalta tärkeitä rakennuksia (ar) ovat:

- Vaahterala (1.3)
- Läherinne (5)
- Kalliola (7)

Rakennuksia koskeva kaavamääräys: Historiallisesti arvokas ja taajamakuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkonäön ominaispiirteet tulee säilyttää. Ennallistavat toimenpiteet ovat sallittuja. Muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Kosteusongelmista tms. vakavista rakenteellisista vaurioista kärsineitä selvityksen kohteita Kasarmi (2/selvityksen numero), Parikkalantie 14 (13, purettu keväällä 2014), Terveyskeskuksen vanha osa/ Lehmusniemi (14), Kunnan virkailijoiden rivitalot (19) sekä Rauhala (20) ei ole erillisen kuntoarviointin perusteella nähty tarpeelliseksi osoittaa kaavassa arvokohteina. Mikään näistä kohteista ei ole em. selvityksen korkeimmassa arvoluokituksessa. Ks. myös kohta 4.44, museon lausunto.

#### 5.4252 Suojeltavat rakennetut ympäristöt (/s)

Säilytettävän ympäristön /s-merkinnällä on osoitettu:

- Aseman seutu, kortteli 141 P/s (1/selvityksen numero)
- Palokuja, kortteli 138 AL/s (11)
- Laaja Petäjikön omakotialue lähes kokonaisuudessaan AO/s tai AP/s, korttelit 47, 51, 152-157 sekä 159-164
- Perinteisesti omarantainen ja vanhaa rakennuskantaa sisältävä kortteli 199

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

- P/s, Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
- AL/s, Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakentaminen tulee tyylin ja mittasuhteiden osalta sovittaa alueen rakennuskantaan.
- AP/s, Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakentaminen tulee tyylin ja mittasuhteiden osalta sovittaa alueen rakennuskantaan. Alueen puustoa tulee hoitaa siten, että sen ominaispiirteet säilyvät.
- AO/s, Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakentaminen tulee tyylin ja mittasuhteiden osalta sovittaa alueen rakennuskantaan. Alueen puustoa tulee hoitaa siten, että sen ominaispiirteet säilyvät.

#### Taajamakuvasta:

Viranomaisneuvottelussa työn alkuvaiheessa ELY-keskuksen edustaja Pertti Perttola esitti korostusti toiveen, että työn aikana tarkasteltaisiin laajasti taajamanäkymiä ja väyläestetiikkaa (pohdintaan ja ajatusten purku kaavamääräyksiin sekä selkeisiin rakennustapaohjeisiin). Asukkaat ja päättäjät houkutellessaan aktiivisesti mukaan hankkeeseen ! Myös maakuntaliiton puheenvuorossa korostettiin saman tyyppisiä asioita.

Edellä mainitussa tavoitteessa ei olla kaavatasolla onnistuttu. Kyseisen tyyppiset määräykset nähdään yleisesti ottaen helposti uhkina pienissä maalaiskunnissa, joissa jokainen investointi taajamaan nähdään elintärkeänä. Ts. tiukat rakennustapaohjeet nähdään rajoitteina, jotka voivat pahimmassa tapauksessa estää joitakin investointeja. Tällä hetkellä taajamakuva onkin niin "repaleinen", että hyvin monen muotoinen rakentaminen eheyttää ja parantaa taajamakuva. Todettakoon, että kunta on parin viime vuoden aikana nyt käsiteltävällä alueella suunnitellut yksityiskohtaisesti ja osin jo toteuttanut kaksi taajamakuvan viihtyisyyden kannalta erittäin merkittävää aluetta, eli aseman seudun ja torin rannan ympäristön hankkeet.

Tätä keskustelua jatketaan vielä kaavaprosessin jälkeenkin ja toivottavasti löydetään malleja, jotka nähdään selkeästi taajamakuva parantavina määräyksinä, eikä rajoitteina. Myös jotkin kaavamerkinnot, kuten melurajoitteet rakentamisessa, liittymäkiellot, johtovaraukset ja tulvakerkeudet on

täsmennetty kaavaehdotusvaiheessa, ehdottomana tavoitteena kuitenkin helposti luettava ja selkeä kaavakartta. Taajamakuvaan liittyviä asioita on käsitelty toki laajasti myös rakennusjärjestyksessä.

#### 5.426 Vesihuolto

Kaava-alue on 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. Olemassa olevat suojelalueet (Sikoharju ja Törölampi) turvataan kaavassa jatkossakin.

Satumäen lounaisrinteellä oli odotettavissa ja konkretisoitui kevään 2014 aikana selkeä eturistiriita yksityisten maanomistajien ja luonnonarvojen välillä. Luontoselvityksen mukaisesti olemassa olevan kaavan korttelialueista on jouduttu valkoselkätikan esiintymisen vuoksi rajaamaan (erittäin pitkään, yli 30 vuotta rakentamattomina olleita) tontteja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen käyttöä on lisäksi rajoitettu lisämerkinnällä **luo** (Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue). Pääosin luo-varaukset on pystytty osoittamaan kunnan lähivirkistysalueille, mutta yksityisiltä poistuvia tontteja on 8 kpl. Tarkemmat taustatiedot löytyvät liitteenä olevasta luontoselvityksestä. Ks. myös sivut 31-32.

Alueen potentiaaliset liito-orava-alueet eivät juurikaan tuo muutoksia maankäyttöön, sillä ne sijoituvat rakentamisalueiden ulkopuolelle lähinnä lähivirkistysalueille (VL). Kyseisiä alueita on korostettu merkinnällä **s-1** (Suojeltava alueen osa).

Kaavaratkaisuilla on pystytty esittämään aluevaraukset, joilla luontoselvityksessä esiin tulleet arvo-kohteet pystytään säilyttämään.

#### 5.44 Taloudelliset vaikutukset

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

#### 5.45 Ympäristöhäiriöt

##### 5.451 Kuutostien ja radan melu sekä pärinä

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

Liitteenä olevan 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.

Kaavaehdotukseen lisättiin 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." Pienet täsmennykset määräyksen viranomaispalautteen perusteella, ks. kaavamääräykset.

Varsinkin Kuutostien melualueelle sijoittuville jo rakennetuille kortteleille on annettu vielä kaavaprosessin aikana 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. Määräys koskee myös vanhan rakennuskannan peruskorjaamista, kun rakennuksen julkisivu on melualueella.

Merkintätavoista on keskusteltu ELY-keskuksen kanssa luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisten jälkeen (ks. liitteet), tavoitteena on myös selkeä kaavakartta melun torjunnan lisäksi. Kuutostien varrella on lukuisia vanhoja, vuosikymmeniä alueella sijainneita ja rakennettuja asuintontteja, joille tässä yhteydessä kokonaan uuden käyttötarkoituksen esittäminen ei ole realistista, melusta huolimatta.

Tärinäselvityksen perusteella kaavamääräyksissä on jo teksti:

Tärinäselvityksen mukaisesti rakennukset tulee suunnitella pääsääntöisesti vähintään 75 metrin etäisyydelle radasta. Poikkeuksena ovat kallioalueet, joilla voi esiintyä runkomelua, näillä alueilla pienin suositeltava etäisyys radasta on 100 metriä. Etäisyyttä voidaan pienentää yksityiskohtaisemman runkomeluselvityksen perusteella, jossa otetaan tarkemmin huomioon rakennuksen kantavan rungon materiaali. Esimerkiksi puurakenteita käyttämällä runkomelua voidaan vähentää. Toinen poikkeus on Korttelin 522, tontin nro 2 alavalla alueella, täällä ei suositella yksikerroksisten ryömintätilaisten rakennusten suunnittelemista alle 120 metrin etäisyydelle radasta.

#### 5.452 Mahdollisesti saastunut maaperä

Suunnittelualueella on useita kohteita, joilla on kaavassa symbolimerkintä, sekä sahan osalta määräyksissä laajemmat korttelialueet:

Maaperän tilan tietojärjestelmän kohde/ arkistonumero. Alueella on tietojärjestelmän perusteella harjoitettu tai harjoitetaan toimintaa, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Ennen rakentamiseen ja maankäyttötoimenpiteisiin 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

Pieni osa suunnittelualueen eteläosasta on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Pohjavesialue on osoitettu kaavakartassa (pv), täsmennetty ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, ks. kaavamääräykset.



*Sikoharjun pohjavesialuetta ja luonnonsuojelualuetta*

## **KARTTAAKO OY**

DI Jarmo Mäkelä

### **Erilliset liitteet:**

- Tilastolomake
- Asemakaavayhdistelmä (ns. ajantasakaava) 25.8.2014
- Meluselvitys 15.2.2013 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Luontoselvitys/ ympäristöarviointi 25.11.2012 (FM Jouko Sipari)
- Tärinäselvitys 8.10.2012 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi 1.10.2012 (Selvitystyö Ahola)
- Muistio viranomaisneuvottelusta 4.4.2012
- Muistio työneuvottelusta 18.3.2014
- Muistio viranomaisneuvottelusta 5.5.2015



## Työelämään tutustumisjakson antia

Tehtävänanto :

Kerää tärkeimmät ala-asteikäiselle vaadittavat aktiviteetit taajamasta !!!



*3D-Virtuaalimallin tekijä Sarita Mäkelä 9 v./ Huutjärven koulu*

Mallista on havaittavissa ainakin seuraavat lapsille olennaiset maankäyttömuodot:

- keskiössä uimaranta vesistön äärellä
- toimivat kevyen liikenteen ja autoilun kulkuyhteydet siltoineen
- lähivirkistysaluetta runsaasti
- omakotiasumista
- kerrostaloasumista
- leikkipuistot

Kaikki nämä elementit on pyritty ottamaan huomioon ja löytyvät myös Parikkalan keskustaajaman asemakaavan päivityksestä !