

Vastaanottaja
Parikkalan kunta

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

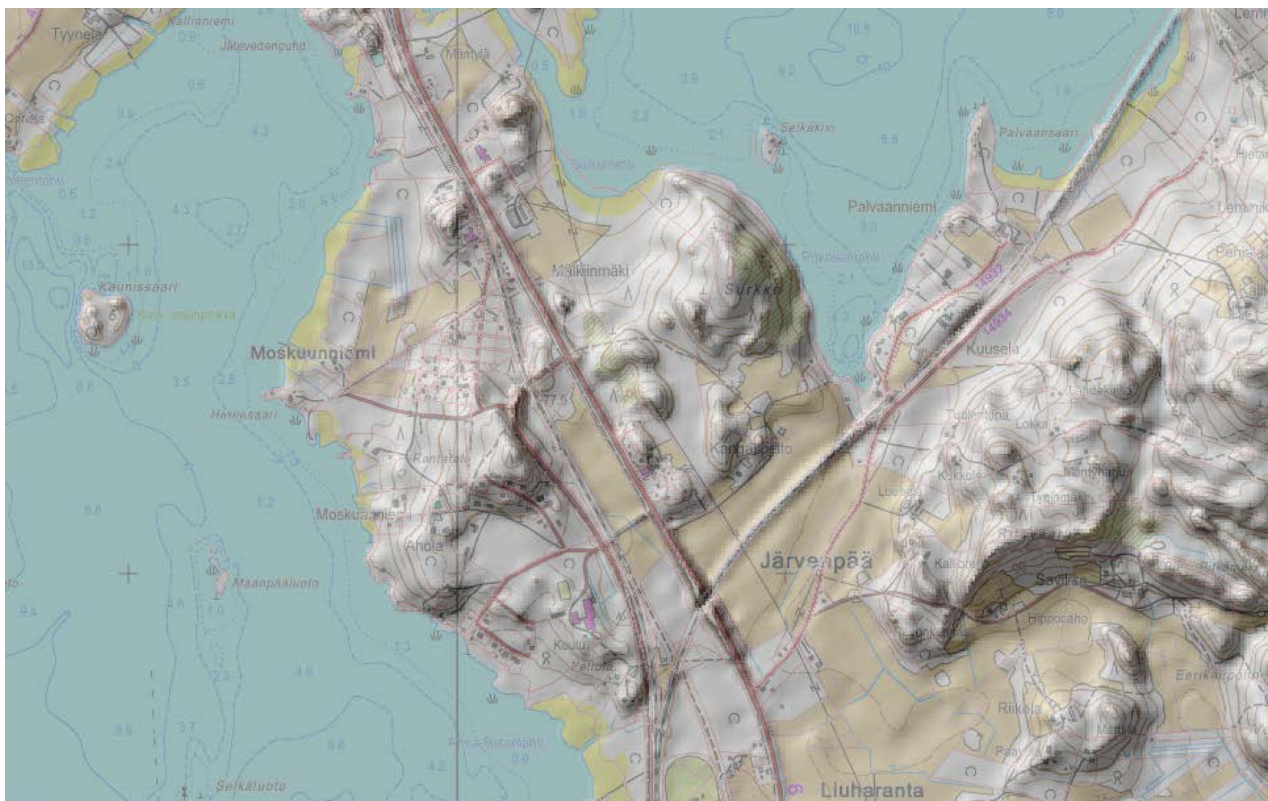
Päivämäärä
20.5.2016

Työnumero
1510002607

PARIKKALAN KUNTA

KOIRNIEMEN

OSAYLEISKAAVA



Päivämäärä	20.5.2016
Laatija	Markus Hytönen
Tarkastaja	Niina Ahlfors
Hyväksyjä	Markus Hytönen
Kuvaus	Kaavaselostus

Viite	1510002607
-------	------------

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Osayleiskaavaselostus, joka koskee 20. päivänä toukokuuta 2016 päivättyä kaavakarttaa.
Osayleiskaavan on laatinut Ramboll Finland Oy
Niemenkatu 73, 15140 Lahti,
puh. +358 20 755 611, Fax+358 20 755 7801

Vireilletulo

Kaavoitus on käynnistetty Parikkalan kunnanhallituksen päätöksellä 6.11.2012.
Alueen osayleiskaavoituksen käynnistämisestä on ilmoitettu paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla.

Kunnanhallituksen hyväksyminen

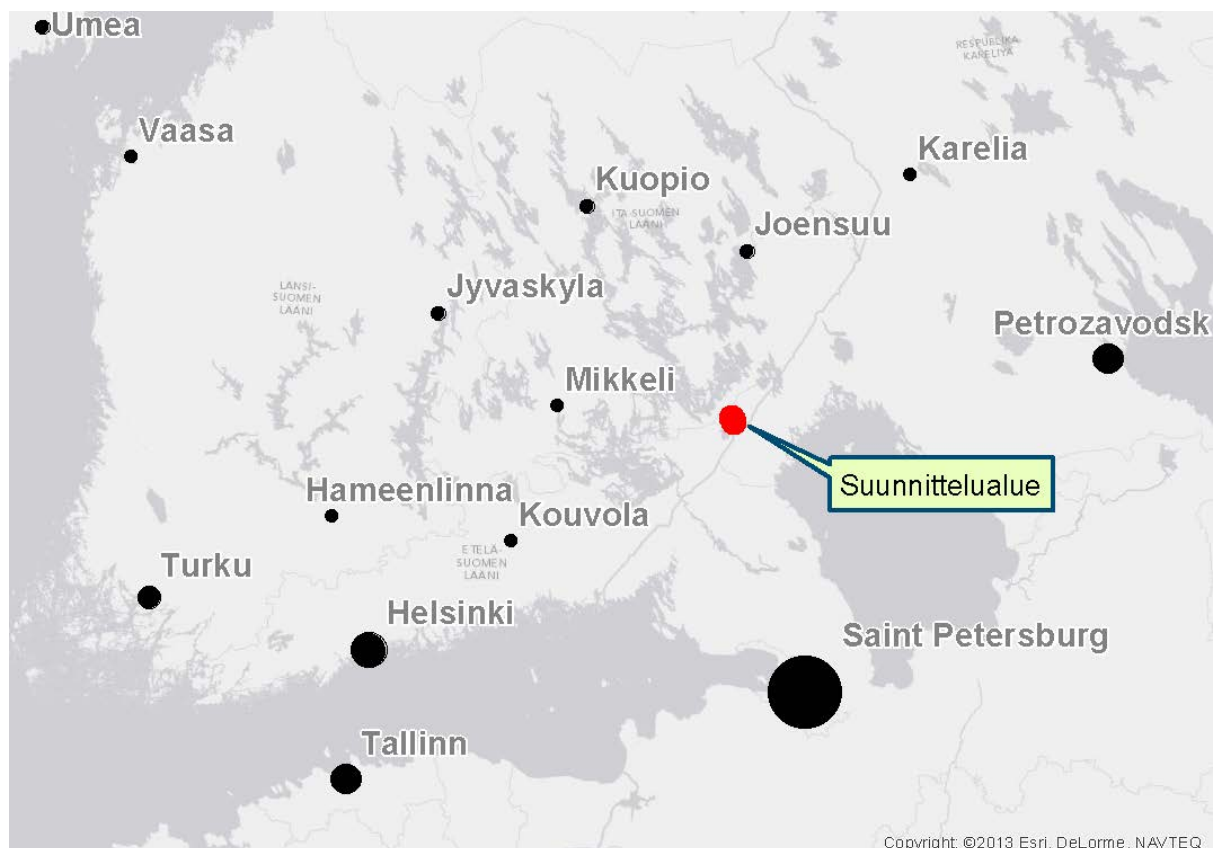
Parikkalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan __.__.201__.

Kunnanvaltuuston hyväksyminen

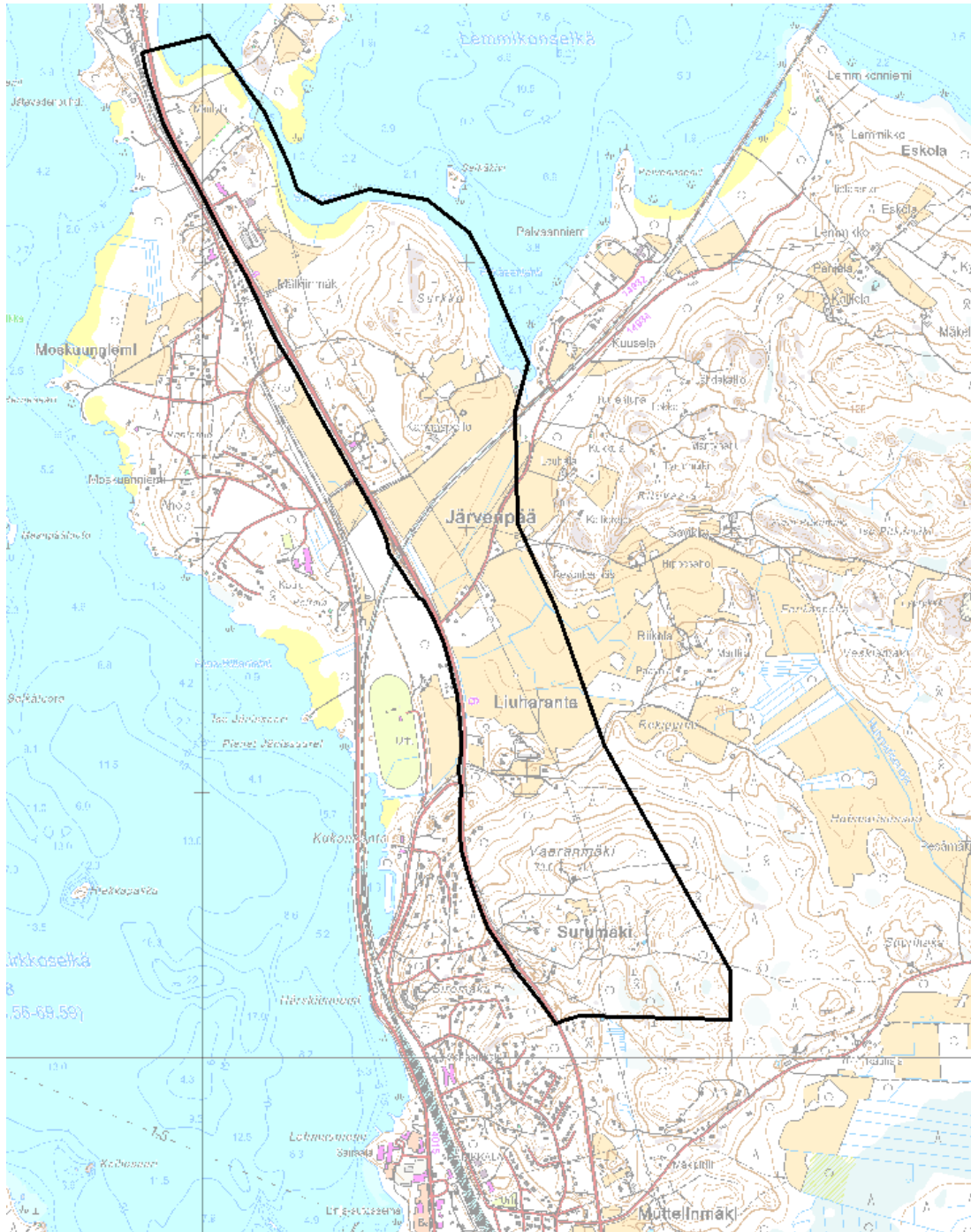
Parikkalan valtuusto on hyväksynyt osayleiskaavan __.__.201__.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suomen kaakkois-osissa Parikkalan kunnassa keskustan koillispuolella Koirniemessä. Alueen lähin miljoonakaupunki on Pietari, joka on alle 200 kilometrin etäisyydellä. Kaava-alueen rajaa lännessä Valtatie 6 ja idässä Simpelejärvi. Alueen pinta-ala on noin 240 hehtaaria.



Kuva 0-1. Kaava-alueen sijainti.



Kuva 0-2. Kaava-alueen rajausta peruskartalla.

Kaavan tarkoitus

Osayleiskaavan tarkoituksena on mahdollistaa valmisteilla olevan vaihemaakuntakaavan mukaisen kaupallisten palvelujen eli tilaa vievän erikoistavarakaupan sijoittaminen Koirniemeen.

SISÄLTÖ

Perus- ja tunnistetiedot	2
1. Tiivistelmä	6
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
1.2 Osayleiskaavan sisältö	6
1.3 Toteuttaminen	6
2. Lähtökohdat	7
2.1 Alueen yleiskuvaus	7
2.2 Maisema- ja kulttuuriympäristö	8
2.2.1 Topografia	8
2.2.2 Maaperä	8
2.2.3 Maisemarakenne	9
2.2.4 Maisemakuva	10
2.2.5 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	11
2.3 Luonnonympäristö	18
2.4 Rakennettu ympäristö	20
2.4.1 Yhdyskuntarakenne	20
2.4.2 Väestö ja asuminen	21
2.4.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta ja ostovoima	23
2.4.4 Tekninen huolto	26
2.4.5 Liikenne	26
2.5 Rakennettavuus	29
2.6 Vesistöt ja vesitalous	29
2.7 Virkistys	29
2.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	30
2.9 Maanomistus	31
2.10 Suunnittelutilanne	32
2.10.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	32
2.10.2 Maakuntakaava	32
2.10.3 Vaihemaakuntakaava	33
2.10.4 Yleiskaava ja rantayleiskaava	35
2.10.5 Voimassa oleva asemakaava	37

2.10.6	Rakennusjärjestys	37
2.10.7	Pohjakartta	37
2.10.8	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	37
3.	Suunnittelun vaiheet	38
3.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve	38
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	38
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	38
3.4	Osayleiskaavan tavoitteet	38
3.5	Kaavaluonnos	38
3.6	Kaavaehdotus	38
3.7	Kaavaehdotus II	39
4.	Osayleiskaavan kuvaus	40
4.1	Mitoitus	40
4.2	Aluevaraukset	40
4.2.1	Palvelut	40
4.2.2	Liikenne	41
4.2.3	Asuinrakentaminen	43
4.2.4	Loma-asutus	43
4.2.5	Virkistys	43
4.2.6	Maa- ja metsätalous	43
4.2.7	Suojelu	43
4.3	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen	43
5.	Kaavan vaikutukset	45
5.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	45
5.2	Taloudelliset vaikutukset	45
5.3	Liikenteelliset vaikutukset	45
5.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	46
5.5	Maisemalliset vaikutukset	47
5.6	Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön	48
5.7	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön	48
6.	Osayleiskaavan toteutus	49

SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kolmikannan – Koirniemen osayleiskaavan luontoselvitys, 2013
3. Kolmikannan ja Koirniemen osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2013
4. Koirniemen osayleiskaavan liikenneselvitys
5. Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot
6. Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet
7. Kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksen palautteeseen
8. Kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksen palautteeseen
9. Lausunto Surkon alueen lepakoista
10. Kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksen II palautteeseen

Selostukseen kuuluu kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laatimispäätös	Parikkalan kunnanhallitus	6.11.2012
Vireilletulo	(kuulutus)	10.12.2012
Oas:n nähtävilläolo		10.12.2012-
Luonnoksen nähtävilläolo		5.12.2013 – 7.1.2014
Ehdotuksen nähtävilläolo		26.6.2014 – 28.7.2014
Ehdotuksen II nähtävilläolo		22.1.2015 – 23.2.2015
Luottamuselinkäsittelyt		

1.2 Osayleiskaavan sisältö

Osayleiskaavalla varaudutaan Koirniemen alueen kaupallisten palveluiden kasvamiseen. Osayleiskaavassa määritetään tarkoituksenmukaiset aluevaraukset toimiville liikenteellisille ratkaisuille ja kaupallisille palveluille sovittaen ne ympäröivään maankäyttöön.

1.3 Toteuttaminen

Osayleiskaavan laadinnassa ja toteuttamisessa on otettu huomioon 15.4.2011 voimaan tullut Maankäyttö- ja rakennuslain muutos (319/2011, 9a), joka liittyy vähittäiskaupan erityiseen sijainnin ohjaukseen. Lainmuutokseen liittyvän siirtymäsäännöksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan 16.4.2015 alkaen. Siirtymäkauden aikana on mahdollista uudistaa yleis- ja asemakaavoja nykyisillä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueilla.

Koirniemen alueen toteuttaminen edellyttää osayleiskaavan lisäksi myös asemakaavan laatimista.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Koirniemen suunnittelualue sijoittuu Parikkalan kunnan taajaman pohjoispuolelle rajautuen lännestä pääosin valtatiehen 6. Alue on kapeimmillaan länsi-itä suunnassa n. 0,5 km ja pisimmillään kaakkois-luode suunnassa n. 4,3 km. Koillisosassa on Simpelejärven rantaviivaa runsaat 2 km. Asutus on kylämäistä ja haja-asutusluonteista. Alueen pohjoisosassa on pienteollisuutta ja keskivaiheilla peltoalueita, joita ympäröivät eri-ikäiset metsät. Geologiset piirteet ovat vaihtelevat.

Koko alueelle on laadittu selvitykset luonnosta, maisema - ja kulttuuriympäristöstä kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista sekä muinaisjäännöksistä. Selvitykset ovat selostuksen liitteinä.

-fyysinen tila

Vähäinen kylämäinen asutus on keskittynyt valtatie 6 läheisyyteen. Koirniemi jää liikenteellisesti kahden taajama-alueen väliin.

Alueen elinkeinoina ovat maa- ja metsätalouden harjoittaminen ja pienteollisuus. Järvenpään ja Liiharannan alueella on peltoalueita kooltaan muutamasta hehtaarista yli 20 hehtaariin. Näistä Järvenpään peltoaukeaa halkoo Karjalan rata ja sorapäällysteinen maantie. Metsät ovat sekametsiä, joiden valtapuu on kuusi.

-toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö

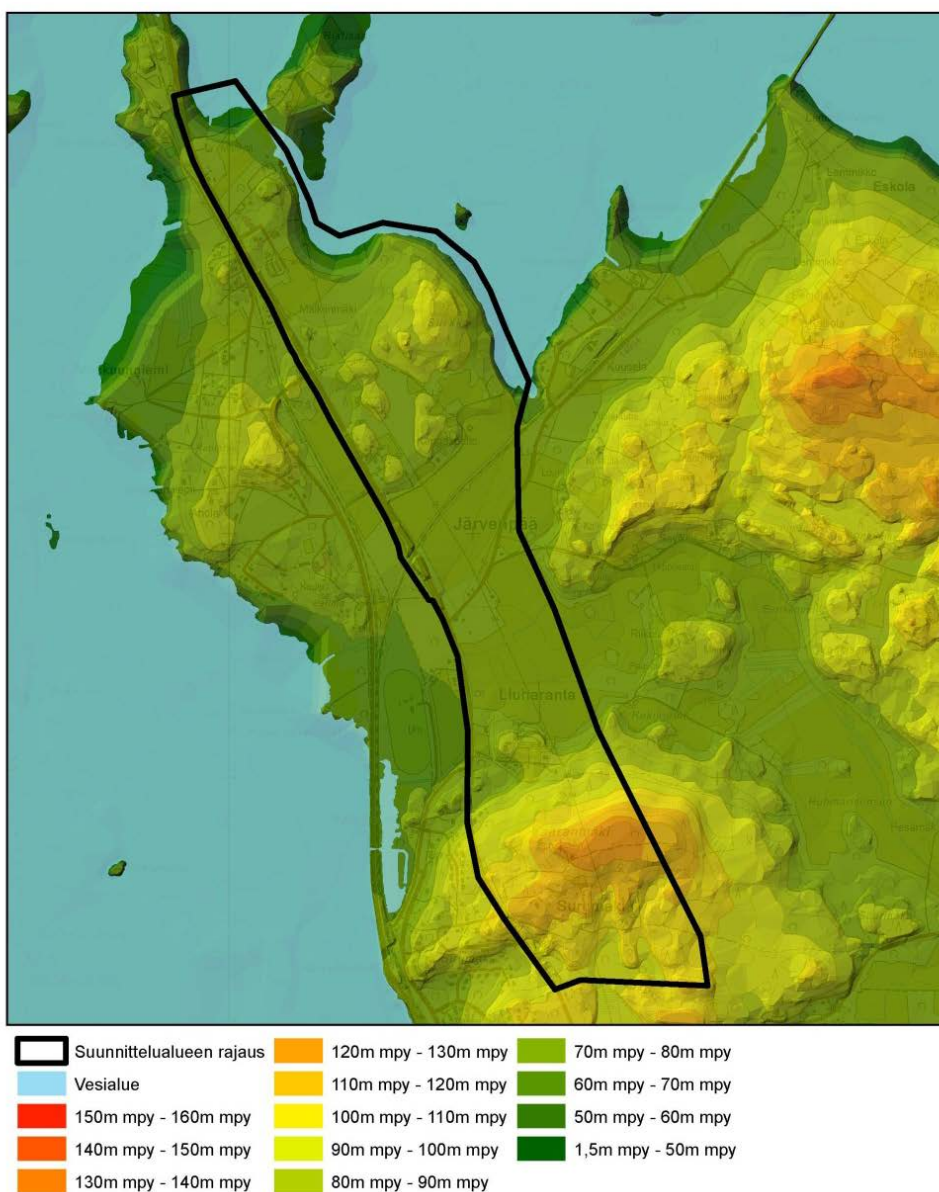
Parikkala on alueensa taloudellis-hallinnollinen keskus, jossa on monipuoliset yksityiset ja julkiset palvelut. Parikkalasta on muodostunut luonteva asiointikeskus monipuolisen palvelutarjonnan ansiosta myös liikenteellisesti edullisen sijaintinsa vuoksi.

Koirniemen alueesta on tarkoitus muodostua matkailun ja kaupan kehittämisen kokonaisuus. Alueelle suunnitellut kaupat ovat tilaa vievää ja erikoistavarakauppaa, joille on Parikkalan seudulla kysyntää sekä Suomen että Venäjän puolelta. Rajanylityspaikan kansainvälistymisen myötä arvioidaan kysynnän merkittävästi kasvavan. Venäjän puolella on varauduttu Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistämiseen siten, että uusia merkittäviä tieyhteyksiä on rakennettu ja rakenteilla.

2.2 Maisema- ja kulttuuriympäristö

2.2.1 Topografia

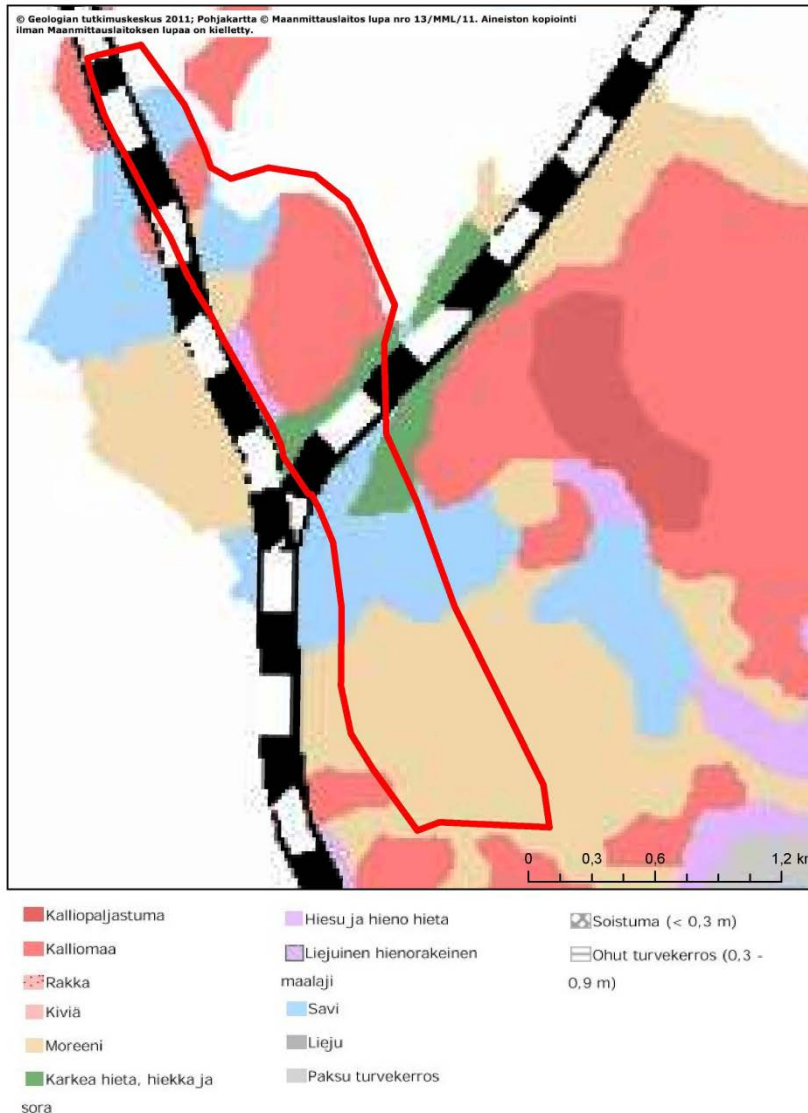
Suunnittelualue sijoittuu korkeussuhteiltaan yli 70 m meren pinnan yläpuoliselle tasolle. Matalimmillaan suunnittelualue on pohjoisosassa Simpelejärven Lemmikonselän rannalla. Simpelejärven vedenpinta on 68,8 mpy. Suunnittelualueen korkein kohta (Vaaranmäki) sijoittuu alueen eteläosaan ja nousee noin 122 m meren pinnan yläpuolelle. Suunnittelualueen pohjoisosan kalliomäet nousevat tasoille 80 – 100 mpy.



Kuva 2-1. Topografia (Maanmittauslaitos, maastotietokanta)

2.2.2 Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on vaihtelevaa. Pohjoisosassa on kallion lisäksi savi- ja moreenialueita sekä hieman hiesua ja hienoa hietaa. Suunnittelualueen keskiosassa rautatien kohdalla on lajittuneita maa-aineksia, kuten karkeaa hietaa, hiekkaa ja soraa sekä savea. Suunnittelualueen eteläosassa on selännealueella moreenia.



Kuva 2-2. Maaperäkartta, suunnittelualueen rajausta punaisella viivalla. (GTK)

2.2.3 Maisemarakenne

Parikkala sijaitsee Itäisen Järvi-Suomen maisemamaakunnassa ja tarkemmassa jaossa Laatokan-Karjalan maisemaseudulla (Ympäristöministeriö). Itäisen Järvi-Suomen maisemalle on tyypillistä vaihtelevat yksityiskohdat. Maisemamaakuntaa hallitsevat matalat ja sokkeloiset järvet sekä muut vesireitit. Laatokan-Karjalan seutu eroaa muusta maisemamaakunnasta selvästi omaksi kokonaisuudekseen. Maisemaseutu sijoittuu kapealle I ja II Salpausselkien väliselle kaistalle. Maasto on vaihtelevasti kumpuilevaa. Seutu on muuta Itäistä Järvi-Suomea viljavampaa ja sen myötä perinteistä viljelyseutua. Asutus sijoittuu seudulle verraten tiheisiin ja vanhoihin kyliin, asutusrykelmiin sekä yksittäin.

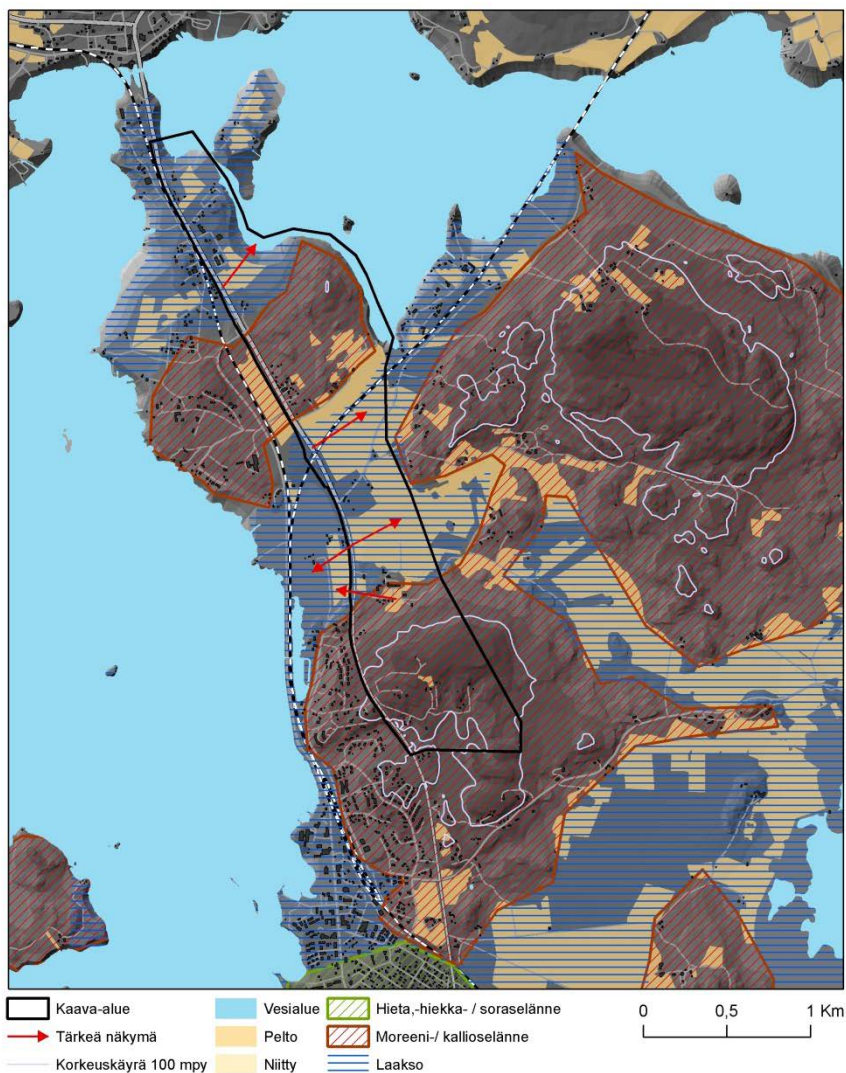
Suunnittelualue sijoittuu I ja II Salpausselkien väliselle alueelle, mutta suunnittelualueen sisällä ei ole merkittäviä Salpausselkään liittyviä harjumuodostumia. Suunnittelualueen keskiosassa lajittuneet maa-ainekset tasoittavat kalliyselänteiden välistä aluetta. Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu Simpelejärveen työntyvän niemen itäreunalle. Niemellä erottuu korkeampana selänne-alueena Surkkon mäki. Suunnittelualueen keskiosat ovat alavaa viljelylaaksoa. Suunnittelualueen eteläosa nousee moreenipeitteisenä selänteeksi alueen korkeimmaksi mäeksi.

12250 – 12 050 vuotta sitten, kun ensimmäinen Salpausselkä alkoi muotoutua, on Simpelejärvi ollut osa Baltian jääjärveä. Silloin Baltian jääjärven vedenpinta on ulottunut tasolle, joka nykyisin on noin 80 -100 mpy. Osa suunnittelualueen selänteiden lakialueista on tällöin ollut jääjärven vedenpinnan yläpuolella. Simpelejärven pintaa on laskettu yhteensä noin 3 metriä uuden viljelysmaan tarpeessa pääosin 1830-luvulla.

2.2.4 Maisemakuva

Suunnittelualue sijoittuu Parikkalan ja Särkisalmen taajamien väliselle alueelle, valtatie 6 itäpuolelle. Maisemakuvassa vaihtelee metsäinen selännemaisema ja avoin laakson viljelymaisema. Maisemakuva on pääosin maalaismainen. Suunnittelualueen keskiosan läpi kulkee rautatie peltoaukealla. Kuutostie on rakennettu ratalinjan ylittävälle penkereelle peltoaukean kohdalla. Pisimmät näkymät avautuvat suunnittelualueen keskiosan peltoaukean ylitse. Näkymiä järvelle avautuu vain vähän: Kuutostieltä itään suunnittelualueen pohjois-osassa sekä Kuutostieltä länteen suunnittelualueen keskiosassa sekä Vaaranmäen rinteeltä.

Suunnittelualueen asuinrakennukset sijoittuvat sekä selänteiden metsäisille rinteille että paikoin peltojen laitaan. Kuutostien varrella on joitakin liiketiloja.

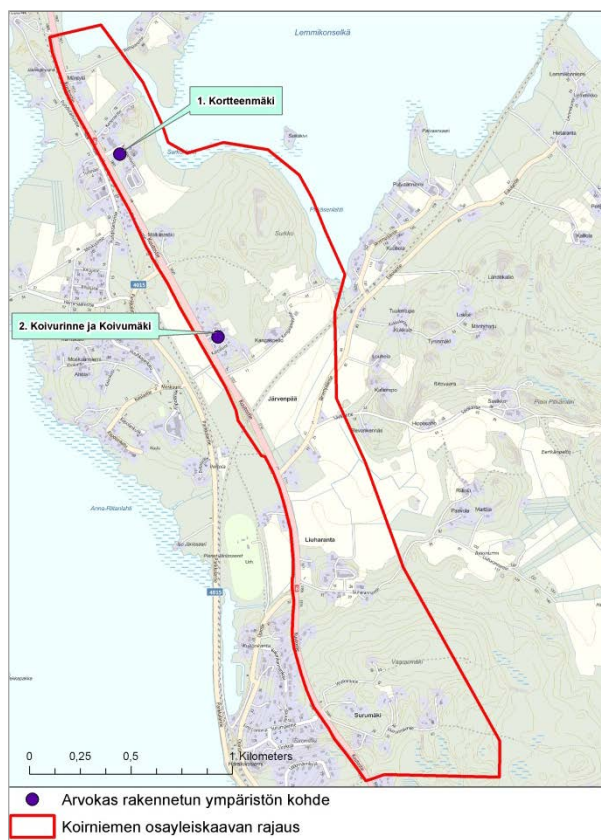


Kuva 2-3. Maisema-analyysi. (Maanmittauslaitos, maastotietokanta)

2.2.5 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Kaavaa varten on tehty erillisselvitys muinaisjäännösten (LIITE 3) osalta. Kaava-alueelta tunnettiin ennestään yksi kiinteä muinaisjäännös: historiallisen ajan ortodoksikalmisto (Järvenpää Surkko). Muinaisjäännösinventoinnissa löytyi kaksi ennestään tuntematonta kiinteää muinaisjäännöstä: historiallisen ajan asuinpaikka Lautsilta sekä historiallinen tienjäänne Vaaranmäellä.



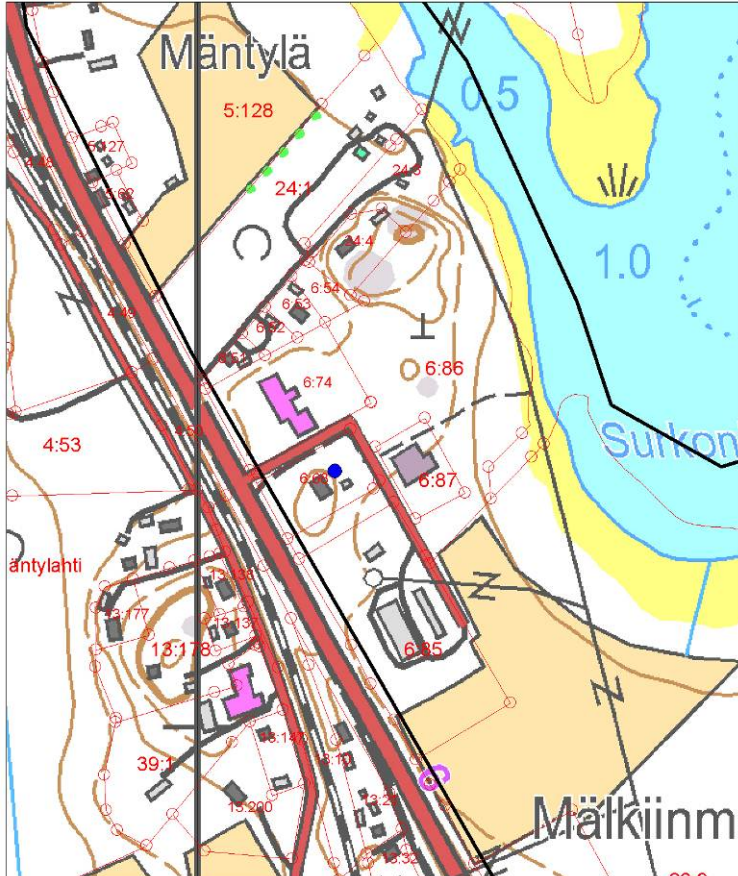
Kuva 2-4. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset.



Kuva 2-5. Suunnittelualueella tunnetut kiinteät muinaisjäännökset.

Kaavoitettavan alueen rakennuskanta inventoitiin keväällä 2013 ja kaksi kohdetta suositeltiin säilytettäväksi ja kaavakarttaan merkittäväksi. Kortteenmäen päärakennus kohdemerkinnällä sekä Koivurinteen ja Koivukennään pihapiirit yhtenäisellä aluemerkinällä.

Kortteenmäki, sr-2



Kuva 2-6. Kortteenmäen tila peruskartalla.

Kuutostien ja Koirniementien kulmauksessa sijaitsee Kortteenmäen tila. Asuinrakennuksen luoteispuolella sijaitsee korjaamo ja kaakkoispuolella isot kasvihuoneet. Läheisyydessä ei ole muita asuinrakennuksia.



Kuva 2-7 Päärakennus pihan puolelta.

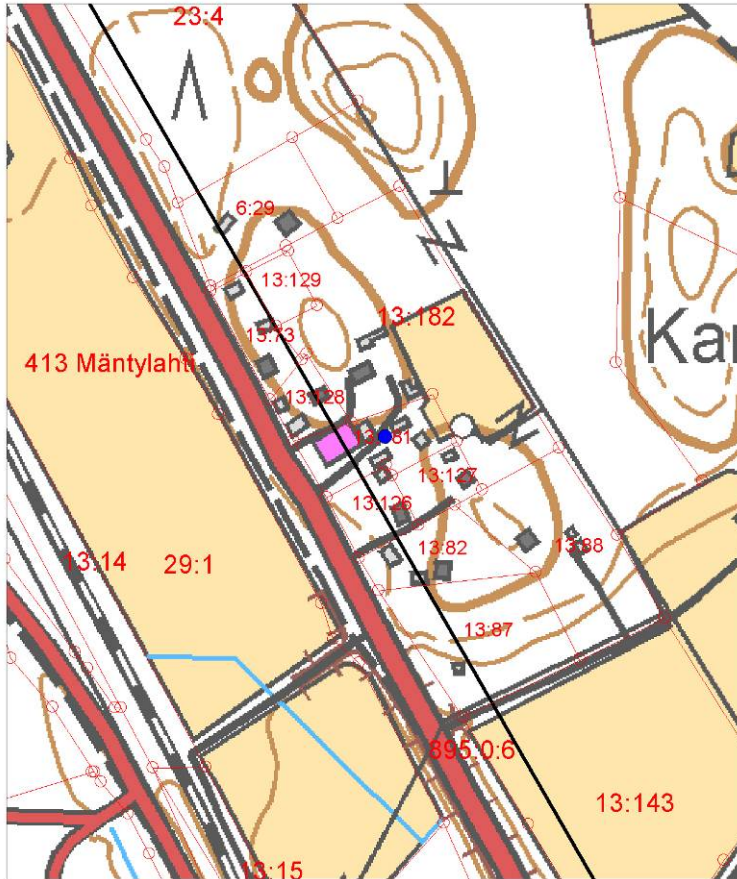


Kuva 2-8 Kortteenmäen pihapiiri pihapiiri Kuutostieltä.

Päärakennus on puolitoista kerroksinen, mutta normaalia korkeampi. Hirsirakenteisen talon julkisivut on vuorattu pääosin vaakaponttilaudoituksella. Kahden kerroslistan väliin jäävä alue ja harjakolmiot ovat pystyponttilautaa. Julkisivut on maalattu vaaleaksi ja vihreään taittuvaksi. Nurkka-, vuori ja räystäslaudat sekä ikkunoiden puitteet ovat valkoiset. Satulakatto on maalaamatonta aaltopeltiä. Rakennuksen kaakkoiskulmassa sijaitsevan lasiverannan katon toinen pääty on aumattu ja ulko-oven puoleisessa päässä on tympano. Verannan ikkunat ovat kookkaat ja niissä on tiheä ruutujaotus. Ulko-ovi on kaksiosainen ja kolmipeilinen. Peilit on maalattu siniharmaaksi ja kehykset ovat valkoiset. Rakennuksen perustus on betonia.

Pihapiirissä on myös lautarakenteinen ja maalaamaton talousrakennus, joka on rakennettu huomattavasti asuinrakennusta myöhemmin.

Koivurinne ja Koivukennäs. Kuutostien varren pihapiirit. sr-2/p



Kuva 2-9. Koivurinne ja Koivukennäs tila peruskartalla.

Kuutostien varressa sijaitsee kaksi jälleenrakennuskaudella rakentunutta pihapiiriä, Koivurinne ja Koivukennäs. Niiden läheisyydessä on rakennus, johon on keskittynyt huoltokorjaamo, kahvio ja erikoistavaraliike. Pihapiirit sijaitsevat maisemallisesti merkittävällä paikalla ja muodostavat huoltamon ja sen yhteydessä olevien palvelujen kanssa Kuutostien varteen pienen keskuksen. Rakennukset on sijoitettu nätisti rinteeseen ja niiden ulkoasu on säilytetty alkuperäisenä kunnostettaessa.

Koivurinteen pihapiiriin kuuluu asuinrakennusrakennus, entinen navettarakennus, ulkosauna, maakellari sekä pumppukaivo. Pihapiiriä on pengerretty ja joissain paikoin pihassa on kallio pinnassa. Päärakennus on puolitoistakerroksinen ja se on rakennettu rinteeseen siten, että ensimmäisen kerroksen alapuolella on kellaritiloja, joista osa on maanpäällisiä ja niihin on kulku rinteen alaosaan ja kaakkoisjulkisivussa on kellaritiloihin ikkunat. Rakennuksen julkisivut ovat vaakaponttilautaa ja ne on maalattu vaalean keltaiseksi. Ikkunat ovat, joko yksiruutuisia tai kahteen ja kolmeen osaan pystysuunnassa jaettuja. Ikkunoiden vuorilaudat ovat ruskeat ja puitteet valkoiset. Umpinainen sisääntulokuisti sijaitsee rakennuksen kulmassa. Satulakaton lape jatkuu myös kuistin katteeksi. Vesikatteenä on vihreä aaltopelti. Savupiippu on pellittämätön ja punatiilistä muurattu.

Entinen navettarakennus on rakennettu rinteeseen pituussuunnassa. Navetan nurkka on rapattu ja todennäköisesti tiilestä muurattu. Muuten rakennus on puurakenteinen ja julkisivut peiterima-

laudoitetut ja keltamullatut. Nurkka-, vuori ja räystäslaudat sekä ikkunoiden puitteet ovat valkoiset ja ulko-ovet ruskeat.

Hirsipintainen saunarakennus on punamullattu ja sen nurkka-, vuori ja räystäslaudat sekä ikkunoiden puitteet ovat valkoiset. Ulko-ovessa on yläosassa ikkuna ja ovi on maalattu ruskeaksi. Rakennuksen satulakatto on savitiiltä. Savupiippu on muurattu punatiilistä.





Kuva 2-10 Koivurinteen pihapiiri.



Kuva 2-11 Taka-alalla Koivukennäksen päärakennus.



Kuva 2-12 Koivukennäksen pihasauna.

Koivukennäksen pihapiiriin kuuluu päärakennuksen lisäksi sauna sekä hieman uudempi autotallirakennus. Puurunkoinen ja puolitoistakerroksinen päärakennus on peiterimalaudoitettu ja maalattu vaaleaksi. Nurkka- vuori- ja räystäslaudat ovat punaiset. Ikkunoiden puitteet valkoiset. Ikkunat ovat pystysuunnassa kahteen tai kolmeen osaan jaetut. Lisäksi rakennuksen yläkerran kulmissa on yksiruutuiset salmiakki-ikkunat. Satulakatto on savitiiltä ja savupiippu punatiilistä muurattu. Rakennuksen perustus on betonia.

Saunarakennus on ulkoasultaan hyvin samanlainen, kuin päärakennus. Vesikatteena saunassa on tummanpunainen huopakate.

2.3 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalta alueelta on kevään ja kesän 2013 aikana laadittu luontoselvitys, joka on esitetty kaavaselostuksen liitteenä. Koirniemen kaavoitettavan alueen osalta luontoselvityksen pääpaino oli kaava-alueen pohjoisimmassa osassa Mälkiinmäen ja Kangaspellon alueilla.

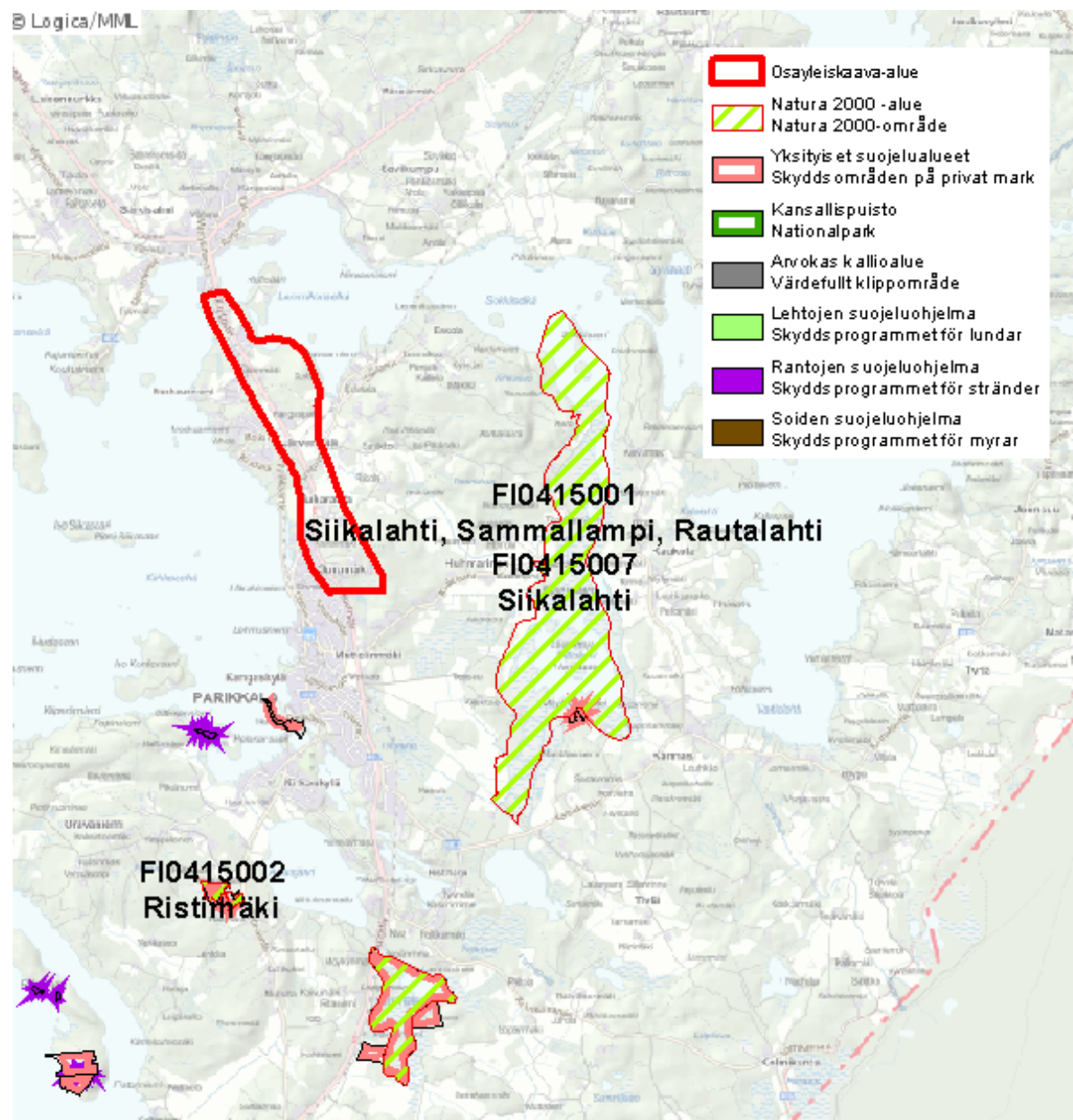
Parikkala sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä ja Laatokan Karjalan luonnonmaantieteellisellä alueella. Alueen luonnonympäristön ominaispiirteissä näkyy Sortavalan lehtokeskusten vaikutus. Kaavoitettavalla alueella sijaitsevien lehtojen luonnontilaan ovat kuitenkin vaikuttaneet metsätaloustoimet.

Parikkalan alueella linnusto on rikasta ja lajistoltaan edustavaa. Myös Koirniemen kaavoitettavalla alueella havaittiin huomionarvoisia lintulajeja, mm. kaulushaikara, pikkusieppo, pohjantikka, kiu-ru ja kuovi. Koirniemen osayleiskaavoitettavalla alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Kaavoitettavan alueen läheisyyteen sijoittuvat Siikalahti ja Sammallampi, jotka ovat linnustollisin perustein (SPA) perustettuja Natura-alueita (FI0415001). Siikalahden ja Sammallammen alueet ovat myös kansainvälisesti arvokkaita lintualueita (IBA-alueet).

Luontoselvityksessä ei Koirniemen kaavoitettavan alueen osalta havaittu erityisen arvokkaita luontokohteita tai luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintymiä.



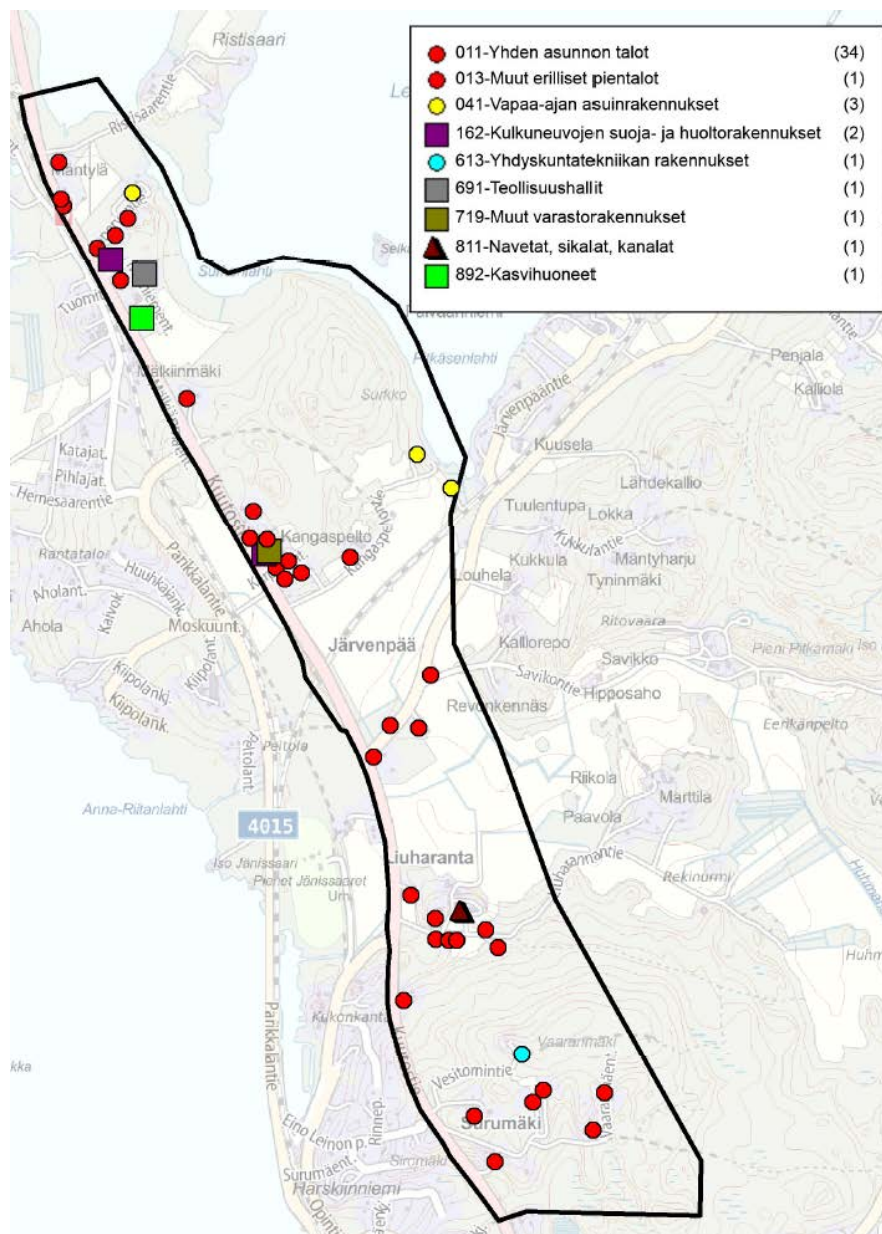
Kuva 2-13 Surkonlahteen rajautuva lehtipuuvaltainen kostea lehto.



Kuva 2-14. Kaavoitettavan alueen läheisyydessä sijaitsevat suojelualueet (SYKE OIVA-tietokanta)

2.4 Rakennettu ympäristö

Alueenrakentaminen on pääasiassa asuinrakentamista. Asuinrakennuksia alueelle on noin 35 kpl ja ne sijoittuvat hieman rypäsmäisesti lähes joka puolelle suunnittelualueutta. Tiivein rypäs on alueen keskivaiheilla, jonne on rakennettu myös autohuoltamotiloja.

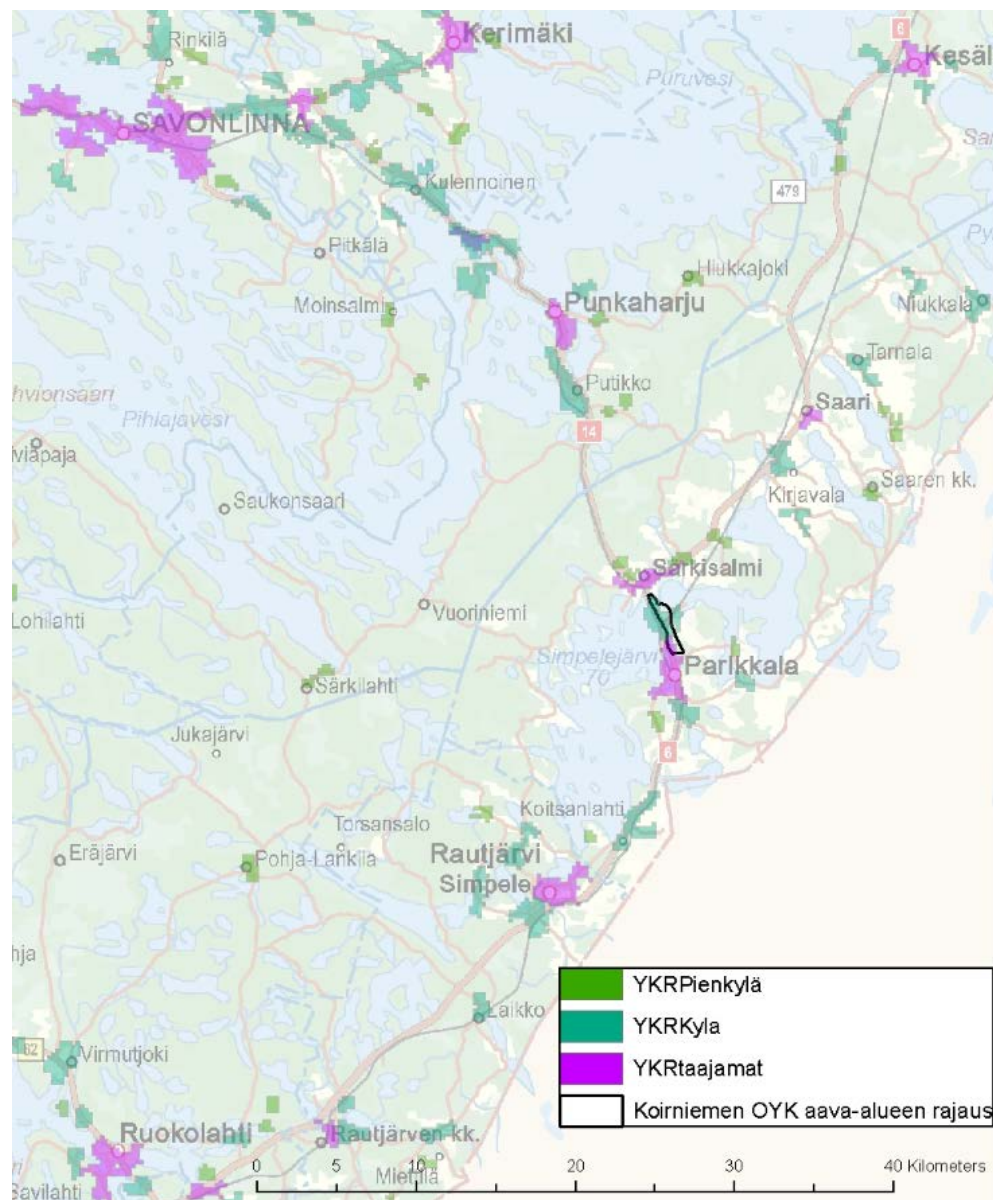


Kuva 2-15. Kaavoitettavan alueen läheisyydessä sijaitsevat suojelualueet.

2.4.1 Yhdyskuntarakenne

Alueen lähimmät YKR-aineiston mukaiset taajamat ovat Parikkalan keskustaajama (2,5 km) sekä Särkisalo (1 km). Kylämäinen asutus on keskittynyt valtatie 6 läheisyyteen Parikkalan ja Särkisalmen taajama-alueitten väliin. Laajemmassa kuvassa alue on alle 20 km etäisyydellä Punka-

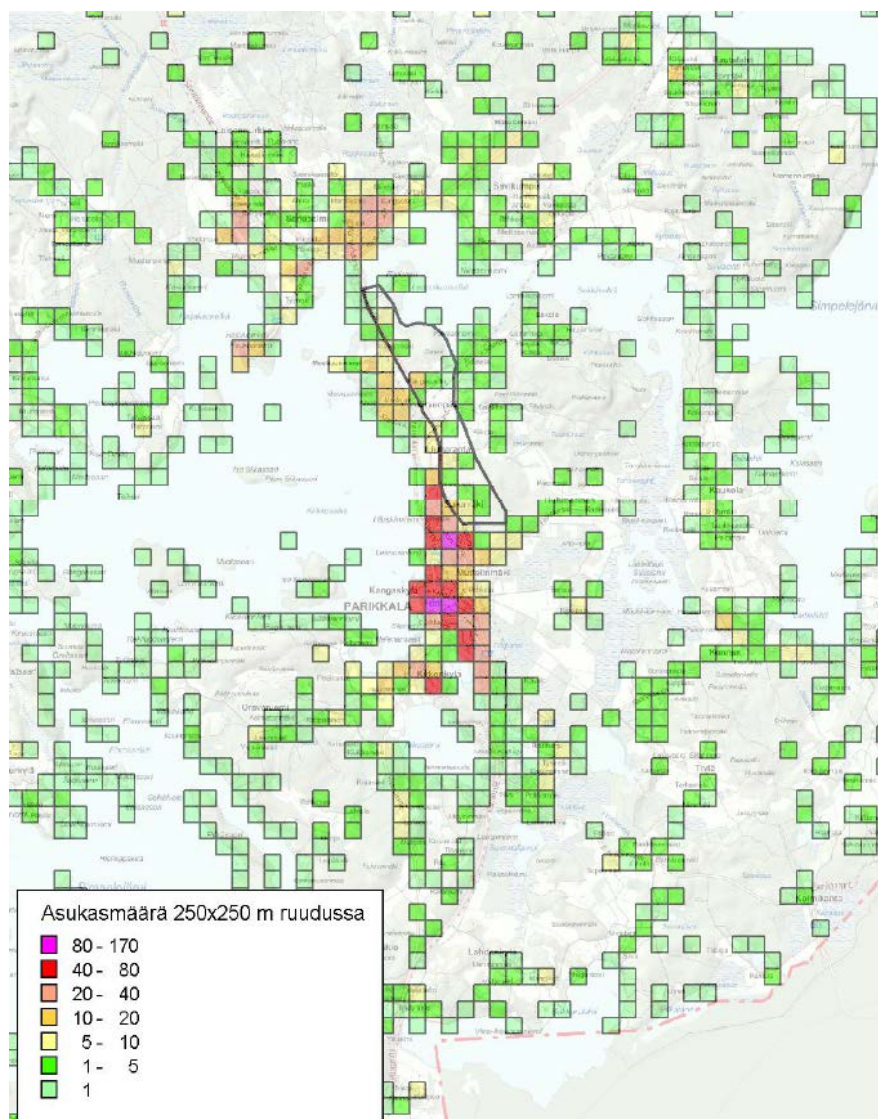
harjun, Simpeleen ja Saaren taajamista. Liikennevirrat valtatie 6 johdosta kulkevat alueen lävitse.



Kuva 2-16. Sijainti yhdyskuntarakenteessa (SYKE, YKR-alueet)

2.4.2 Väestö ja asuminen

Kaava-alueella asuu tilastokeskuksen ruututietokanta-aineiston perusteella noin 50 henkilöä. Viiden kilometrin säteellä suunnittelualueesta asuu noin 3 000 henkilöä.



Kuva 2-17. Väestömäärä suunnittelualueen ympäristössä (Tilastokeskus)

Parikkalan kuin koko Etelä-Karjalan väestönkehitys on arvioitu tilastokeskuksen ennusteen mukaan kutakuinkin pysyvän nykyisellään.

	2005	2010	2011	2015	2020	2025	2030	Muutos 2011-25	Vuosi- muutos 2011-25
Imatra	29 529	28 540	28 472	27 701	27 073	26 560	26 077	-1 912	-0,5 %
Parikkala	6 227	5 787	5 664	5 617	5 446	5 344	5 268	-320	-0,4 %
Rautjärvi	4 273	3 937	3 832	3 733	3 535	3 403	3 294	-429	-0,8 %
Ruokolahti	5 897	5 668	5 595	5 473	5 343	5 240	5 154	-355	-0,5 %
Imatran seutu	45 926	43 932	43 563	42 524	41 397	40 547	39 793	-3 016	-0,5 %
Lappeenranta	71 435	71 982	72 133	72 767	73 353	73 877	74 273	1 744	0,2 %
Lemi	3 107	3 064	3 068	3 011	2 989	2 966	2 937	-102	-0,2 %
Luumäki	5 297	5 147	5 119	5 044	5 001	4 977	4 951	-142	-0,2 %
Savitaipale	4 126	3 863	3 789	3 779	3 666	3 592	3 530	-197	-0,4 %
Suomenniemi	818	804	784	754	735	720	709	-64	-0,6 %
Taipalsaari	4 895	4 911	4 855	5 073	5 173	5 237	5 268	382	0,5 %
Lappeenrannan seutu	89 678	89 771	89 748	90 428	90 917	91 369	91 668	1 621	0,1 %
Etelä-Karjala	135 604	133 703	133 311	132 952	132 314	131 916	131 461	-1 395	-0,1 %

Kuva 2-18. Väestökehitysarvio Etelä-Karjalassa 2010 – 2013. (Tilastokeskus)

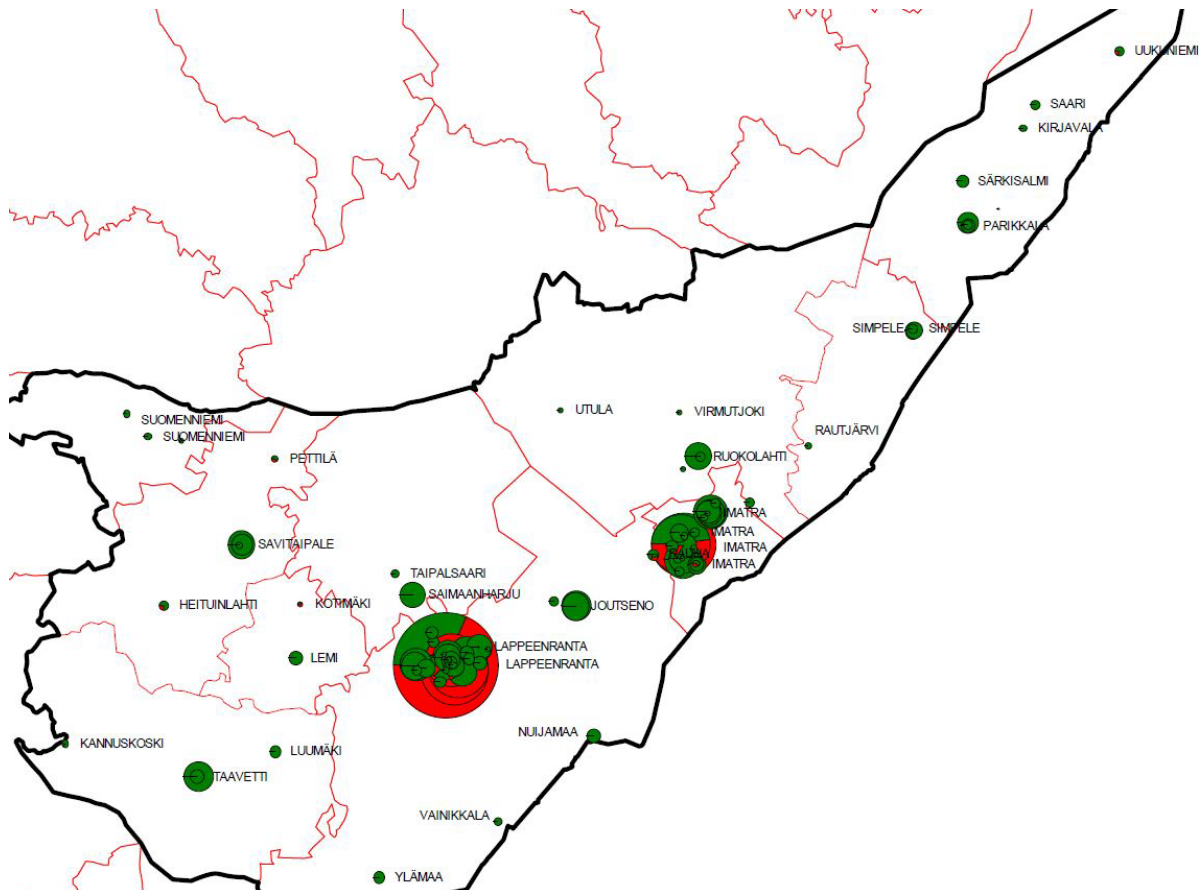
2.4.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta ja ostovoima

Suunnittelualueen pohjoisosan asutuksen yhteyteen sijoittuu vähäisessä määrin työpaikkatoimintaa autohuollon, vastaavanlaisen pienteollisuuden ja palvelujen osalta. Suunnittelualueen pohjoispuolella Särkisalossa on liikennemyymälä sekä majoituspalveluita. Parikkala taajama on lähitaajamien merkittävin palvelukeskus, jonne sijoittuu taajaman kokoon nähden melko monipuolisesti kaupan palveluja. Parikkalan kunnan ja lähikuntien alueella myös maa- ja metsätalous työllistää merkittävässä määrin.

	Imatra		Parikkala		Rautjärvi		Ruokolahti	
	Toimi- paikat	Myynti milj.€	Toimi- paikat	Myynti milj.€	Toimi- paikat	Myynti milj.€	Toimi- paikat	Myynti milj.€
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	33	83	10	15	10	9	7	9
Tavaratalokauppa	4	56	2	3	0	0	0	0
Tilaa vaativa kauppa	20	41	4	5	2	2	3	3
Muu erikoiskauppa	93	60	16	8	5	4	3	2
Erikoiskauppa yhteensä	113	101	20	13	7	6	6	5
Vähittäiskauppa yhteensä	150	240	32	31	17	15	13	13
Osuus Etelä-Karjalan tarjonnasta	24 %	24 %	5 %	3 %	3 %	1 %	2 %	1 %
Osuus väestöstä	21 %		4 %		3 %		4 %	

Kuva 2-19. Vähittäiskaupan myynti ja toimipaikat Parikkalan lähitaajamissa sekä suhteessa Etelä-Karjalaan (Tilastokeskus 2010)

Koko Etelä-Karjalan mittakaavassa Parikkala on melko etäällä maakunnan pääkeskuksesta Lappeenrannasta. Tämän myötä myös massiivisemmat kaupan palvelut sekä ostovoima sijoittuvat etäälle.



Kuva 2-20. Päivittäistavarakaupan verkko Etelä-Karjalassa vuonna 2011 (A.C Nielsen Finland Oy)

Itä-Suomen ostovoima on jo vuosia nojautunut Venäläisten ostovoiman mukanaan tuomiin mahdollisuuksiin. Tämä on näkynyt erityisesti Lappeenrannan ja Imatran kaupan mitoituksessa ja myös toteutuneessa ostovoimassa. Parikkalan ja suunnittelualueen osalta Venäjän puoleisen ostovoiman arvioidaan räjähtävän merkittävään kasvuun Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistymisen ja viisumivapauden myötä.

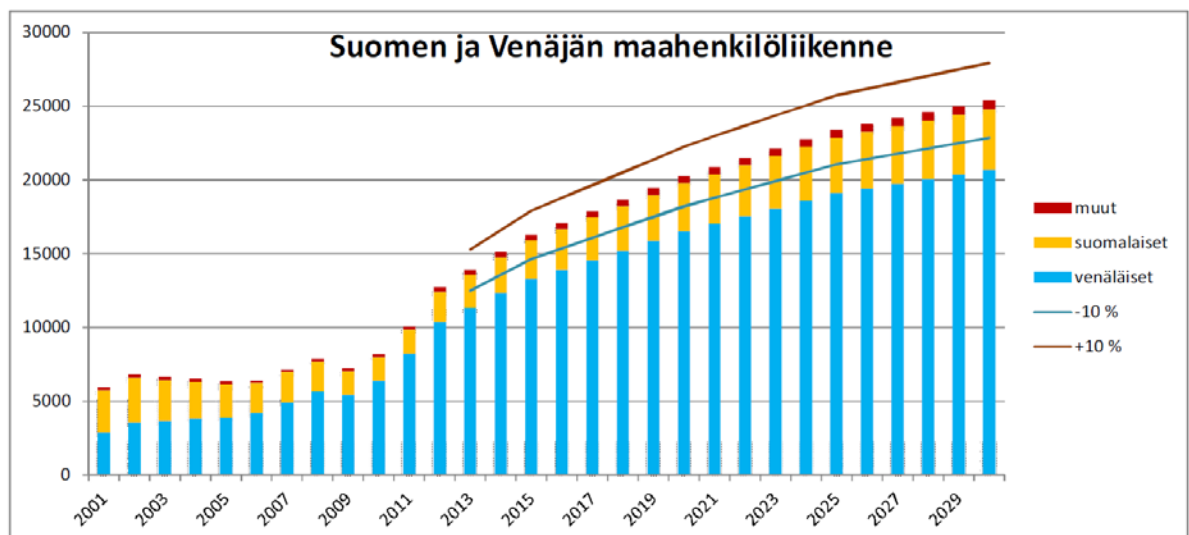
Vaihemaakuntakaavaan liittyvässä selvityksessä (*Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus vuoteen 2025*) on arvioitu Koirniemen palvelujen tarvetta seuraavasti:

"Parikkalan raja-aseman toiminnan laajentaminen ja kansainvälisen rajaliikenteen kehittäminen luovat edellytyksiä Parikkalan Koirniemen rakentumiselle. Parikkalassa on siis tarvetta omalle matkailu- ja palvelu-kauppapaikalle. Tarvetta kunnassa on myös tilaa vaativan kaupan keskittymälle, koska tilaa vaativan kaupan siirtymät Imatralle ovat suuret. Koirniemi palvelee hyvin tätä matkailun ja asutuksen luomaa kysyntää. Koirniemen mitoitus tilaa vaativan kaupan osalta on suurempi kuin asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettu liiketilan lisätarve, mutta kuten jo todettiin, alue tulee palvelemaan myös matkailijoita sekä loma-asukkaita."

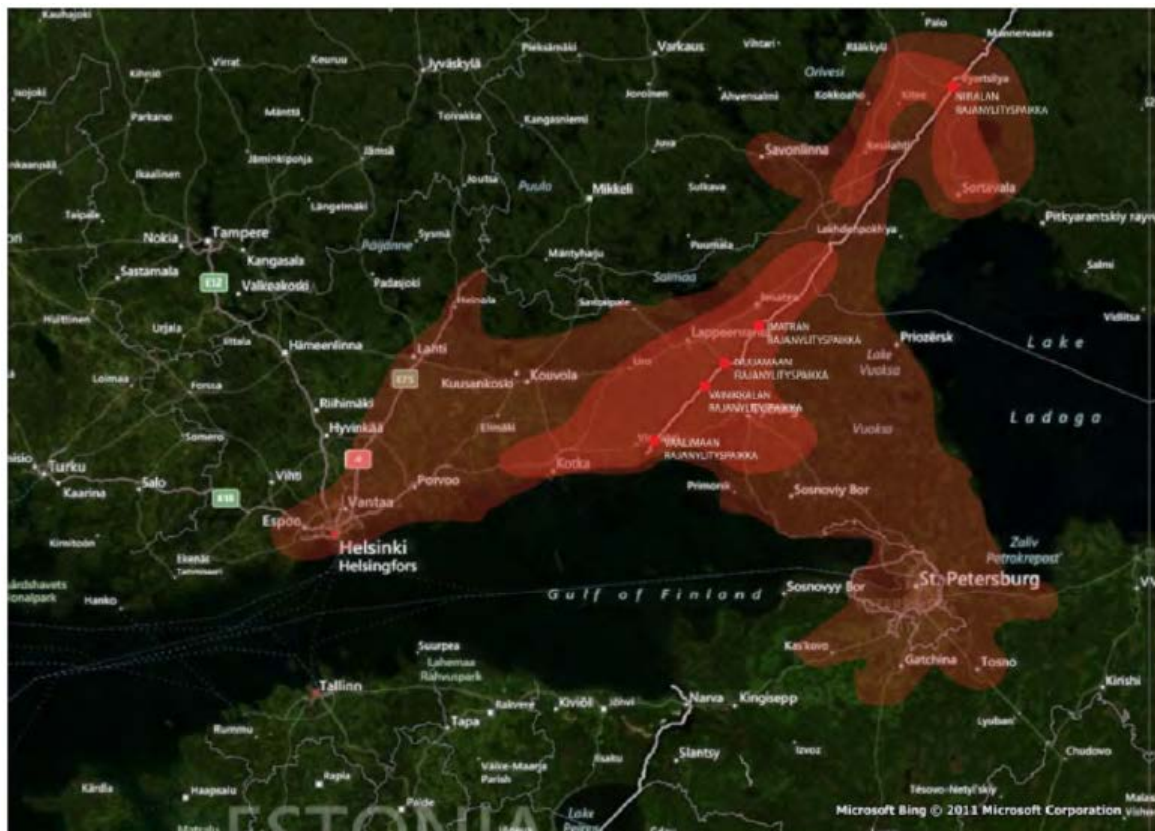
Selvityksessä esitetyjen ennusteiden mukaan matkailijamäärät kasvavat Etelä-Karjalassa siten, että venäläisten ostovoima maakunnassa ylittäisi vuonna 2025 samalle tasolle maakunnan asukkaiden ostovoiman kanssa. Suurimmissa skenaarioissa matkailijoiden ostovoima kaksinkertaistuisi maakunnan asukkaiden ostovoimaan nähden. Tämä vaikuttaa merkittävästi myös tulevaan liiketilatarpeeseen.

Liikenne- ja viestintäministeriö on selvityksessään arvioinut Venäjän ja Suomen välisen maaliikenteen lisääntyvän vuoteen 2030 noin kaksinkertaiseksi vuoden 2013 tasosta.

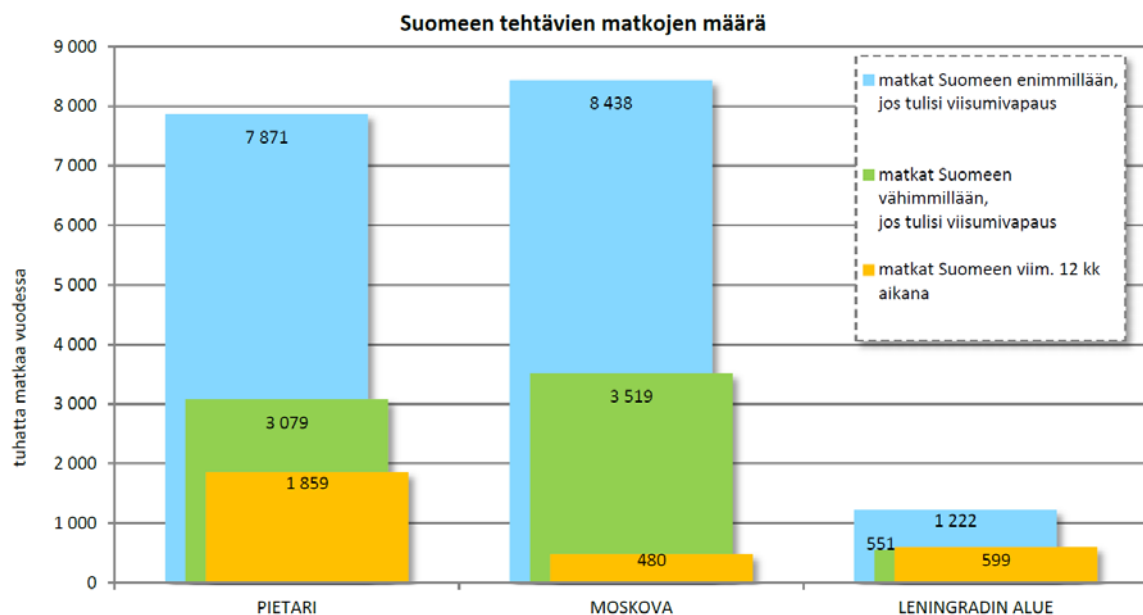
Vuoden 2014 jälkeen rajanylitysten määrä on kuitenkin ollut selvällä laskussa.



Kuva 2-21. Suomen ja Venäjän maahenkilöliikenteen kasvuennuste vuoteen 2030. (Liikenne- ja viestintäministeriö, julkaisu 5/2013)



Kuva 2-22. Suomen ja Venäjän välinen vyöhykejako ja asukasmäärät Venäjän puolella. Suomi – Venäjä "lähivyöhyke" (sisempi punainen). Svetogorsk, Viipuri ym. 0,2 milj. asukasta. "Vuorovaikutusvyöhyke" (laajempi punainen) Pietari + Leningradin alue 7 milj. asukasta. (Liikenne- ja viestintäministeriö, julkaisu 5/2013)

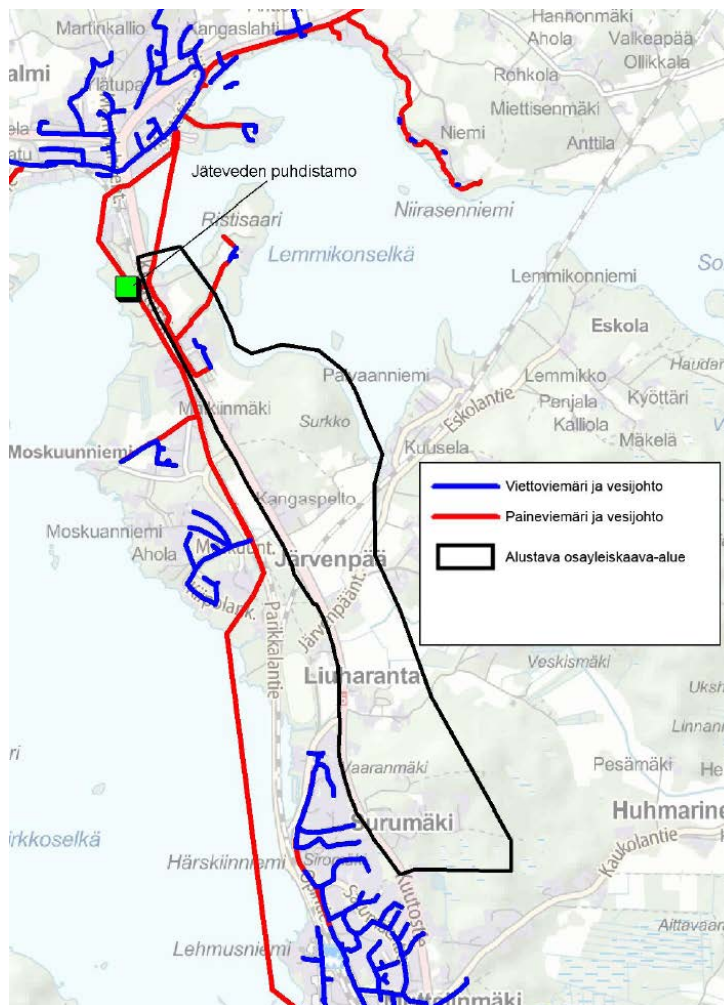


Kuva 2-23. Venäläisten Suomeen tekemien matkojen lisääntyminen viisumivapauden myötä (TAK Oy, 2013)

TAK Oy:n laatiman kyselytutkimuksen mukaan matkustajamäärät voivat viisumivapauden myötä kasvaa todella merkittävästi.

2.4.4 Tekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen ja viemäröintiin ja vesijohtoon. Alueella sijaitsee yksi jäteveden pumpppaamo ja alueen pohjoisosassa rajauksen välittömässä läheisyydessä sijaitsee jäteveden puhdistamo.

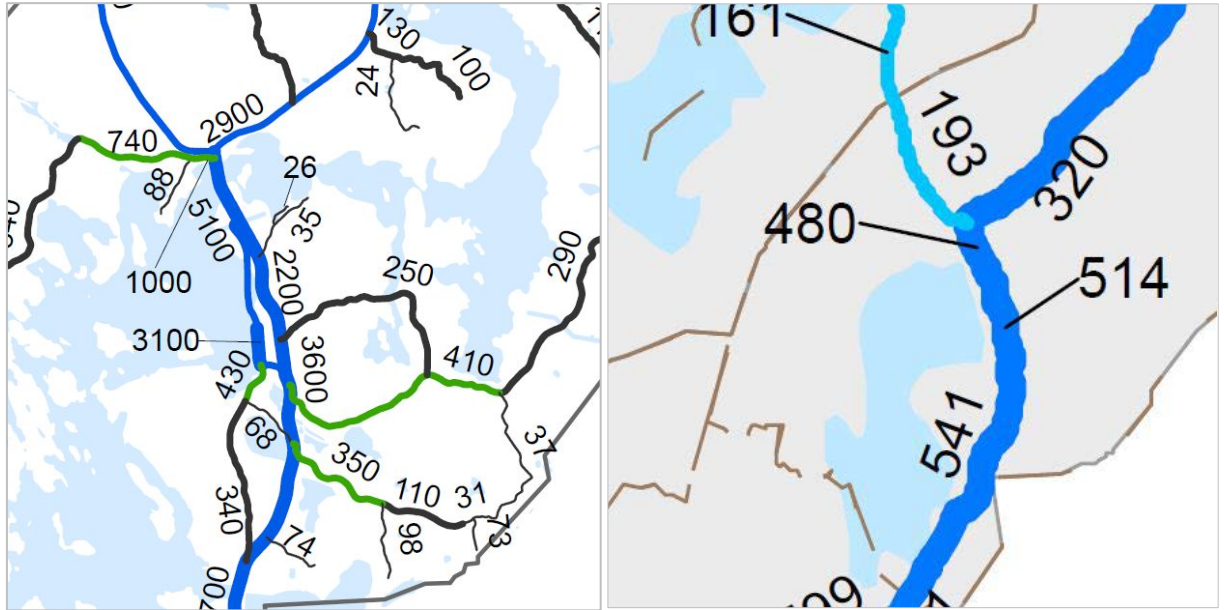


Kuva 2-24. Tekninen huolto

2.4.5 Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella on valtatie 6. Liikenneviraston v. 2011 tilaston mukaan tieosuuden liikennemäärä on 5100autoa /vrk, josta raskaan liikenteen osuus on suuri, yli 500 autoa/vrk. Alueen poikki kulkeva Järvenpääntien maantie jatkuu Palvaanniemeen ja haarautuu Eskolantieksi ennen radan ylitystä. Valtatielle 6 on 7 liittymää ja alueella on muita pienempiä ajoteitä ja polkuja. Parikkalan taajaman ja Särkisalmen välillä on kevyen liikenteen yhteys. Valtatien alituksiin tai ylityksiin sen sijaan ei ole rakennettu turvallista kevyenliikenteen yhteyttä.

Asiointiliikenne eli ovelta ovelle periaatteella toimiva joukkoliikenne on Parikkalan kunnan järjestämää kaikille avointa joukkoliikennettä, joka toteutetaan tilataksella sekä pikkubussilla. Kaukoliikenteen linja-autoja kulkee Parikkalan kautta Helsinkiin, Savonlinnaan ja Lappeenrantaan.



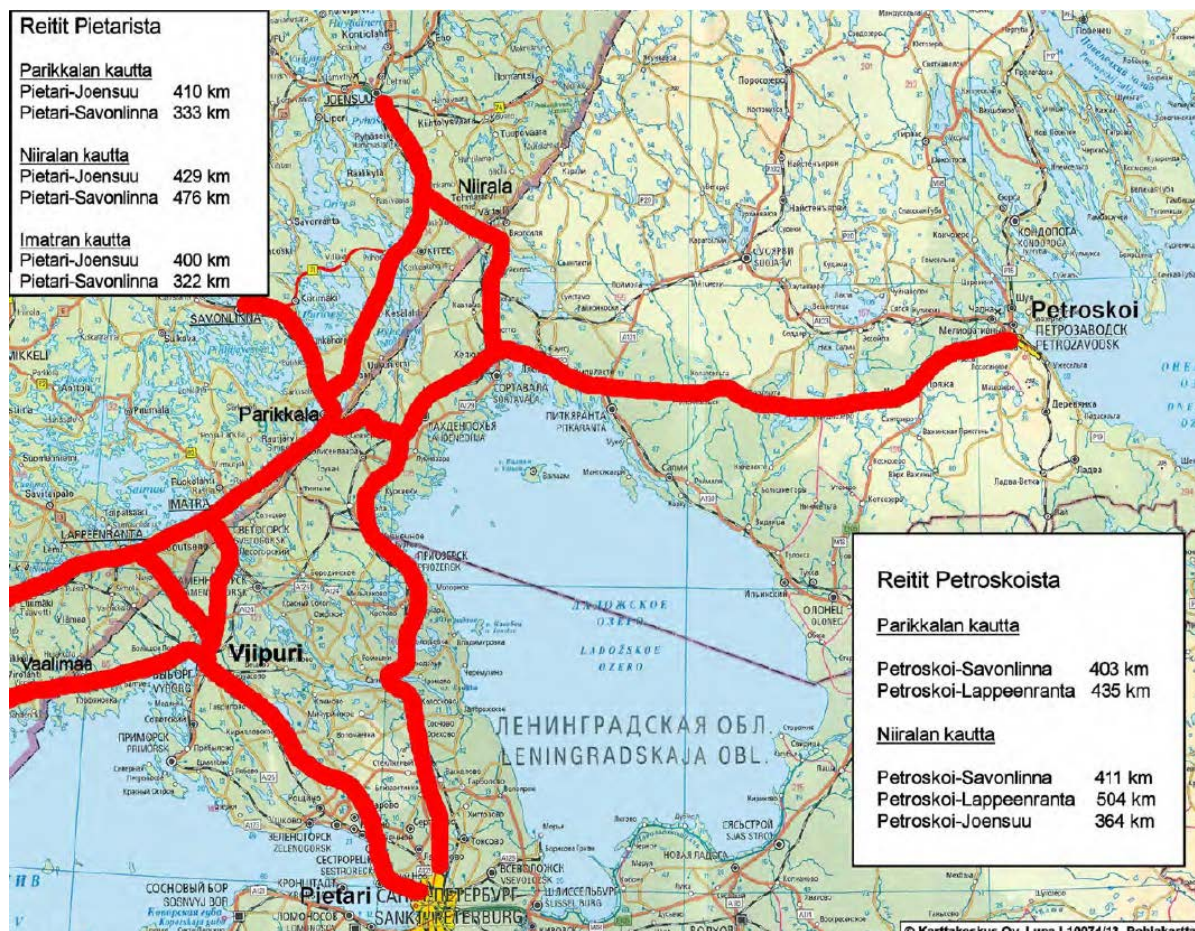
Kuva 2-25. Liikennemäärät, kaikki liikenne ja raskas liikenne (www.liikennevirasto.fi, v. 2011 tilasto)

Kaavaa varten on laadittu erillinen liikenneselvitys (LIITE 4).

Alueen poikki kulkeva Karjalan rata toimii sekä kaukoliikenneyhteytenä Joensuu-Helsinki välillä että tavaraliikenteen yhteytenä. Raideliikenteelle on tarve erityisesti tavaraliikenteessä. Myös taajamajunayhteydestä Kouvola-Parikkala välillä on tehty maakuntakaavan taustaselvitys.

Kaava-alueen ulkopuolella Pitkäsen lahden eteläpuolella on Järvenpääntien ja Joensuu – Helsinki radan välinen tasoristeys, joka pyritään poistamaan.

Venäjän puolelle on ollut käynnissä merkittäviä tien rakennushankkeita, jotka johtavat Pietarin, Petroskoin ja Sortavalan liikennettä Parikkala rajanylityspaikalle. Nämä rakennushankkeet ovat pääosin jo toteutuneet. Tiehankkeet parantavat huomattavasti tieyhteyksiä esimerkiksi Pietarista Parikkalaan ja edelleen Etelä-Savoon.



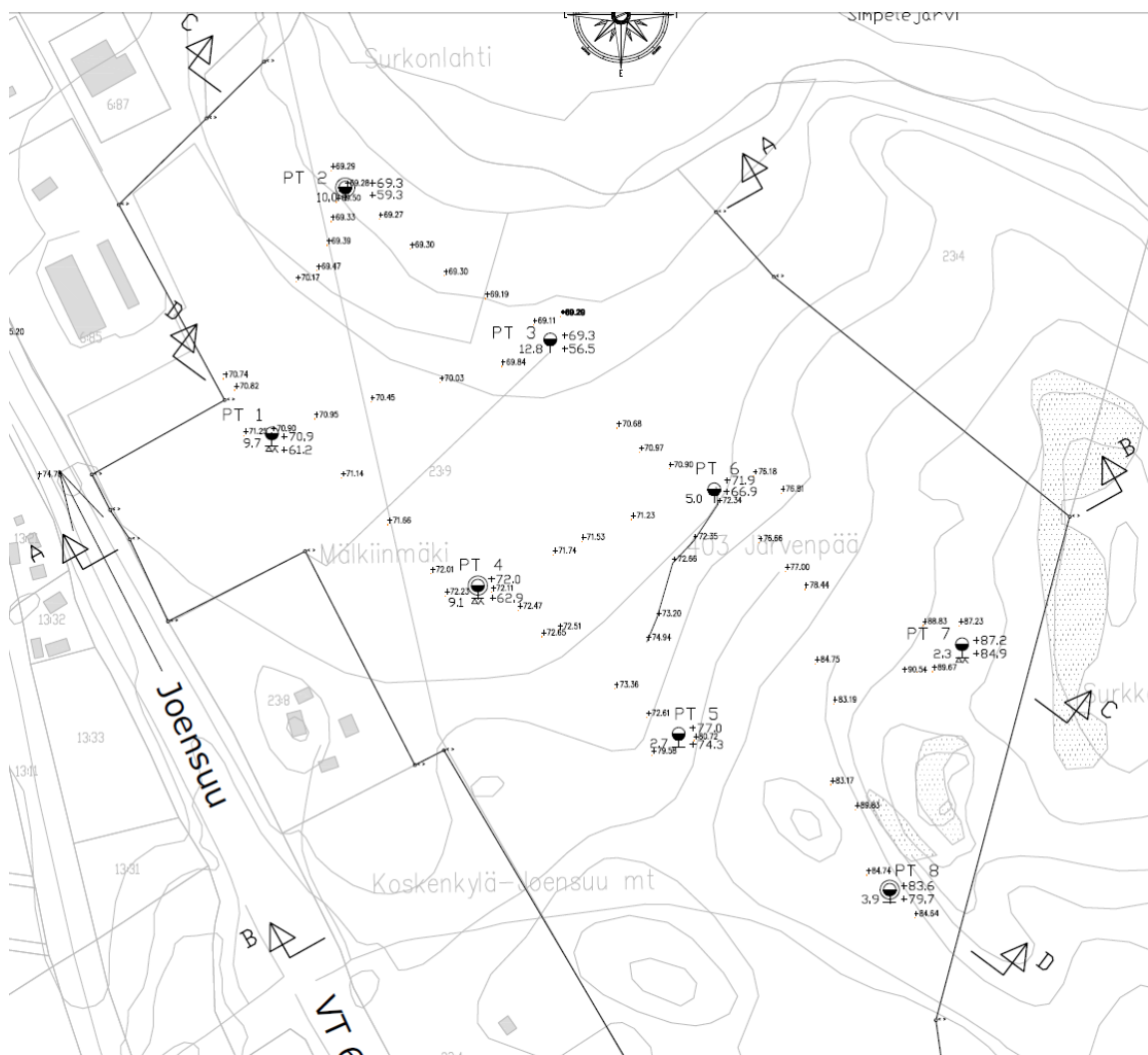
Kuva 2-26. Etäisyydet Petroskoista ja Pietarista Sortavala-tien ja Ihala-Raivio-valtion raja –tien valmistumisen sekä Parikkala–Syväoron kansainvälistämisen jälkeen (Parikkalan rajanylityspaikan toteutettavuusselvitys)

Myös muilla raja-asemilla rajaliikenne oli kasvussa, mutta kääntyi selvään laskuun vuoden 2014 jälkeen. Maakuntakaavan taustaselvityksien mukaan rajaliikenteessä tapahtuvat muutokset ovat Etelä-Karjalan matkailu- ja asiointiliikenteen kannalta hyvin merkittäviä.

Rajaliikenteelle on laadittu sekä maltillisen että voimakkaan kasvun kehitysarviot. Maltillisen kasvun arvioissa rajanylityspaikan kansainvälistyminen kasvattaa nopeasti rajanylityspaikan liikenteen 300 autoon/vrk, joista Koirniemeen suuntautuu 50 – 100 käyntiä/vrk. Voimakkaamman kasvun skenaariossa rajaliikenne kasvaa 1 400 autoa/vrk, joista Koirniemeen suuntautuu 200 – 400 auto/vrk. (Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan liikenneselvitys)

2.5 Rakennettavuus

Osalle alueesta on tehty kairauksia alueen rakennettavuuden selvittämiseksi. Kairauksia on tehty Surkonlahteen alueelle, johon kaavassa on tarkoitus ollut osoittaa kaupallisia palveluja. Surkonlahden lähettävillä maaperä on savista ja mahdolliset rakennukset tulee tällä alueella perustaa paaluperustukselle.



Kuva 2-27. Ote alueelle tehdystä kairauspistekartasta (Geosaimaa Oy)

2.6 Vesistöt ja vesitalous

Simpelejärven rantaosayleiskaavassa on yleisiä tavoitteita vesistöjen kuormittavuuden estämiseksi. Teollisuustoimintojen sijoittamista ja maa-ainesten ottopaikkoja on rajoitettu ja niitten sijoittamisessa ranta-alueille on selvitettävä ympäristölle aiheutuvat vaikutukset. Loma-asutusta on pyritty ohjaamaan siihen soveltuville alueille.

2.7 Virkistys

Voimassa olevassa Etelä-Karjalan maakuntakaavassa Koirniemen suunnittelualueen eteläosan tuntumassa on laaja alue, jolla on merkintä ml (Luontomatkailun ja virkistyskehitteksen kohdealue). Aluetta sivuaa lännessä reitti, jolla on merkintä Kehitettävä matkailu- ja maisematie, ja 1. vaiheen maakuntakaavassakin on kiinnitetty huomio virkistykseen soveltuvien alueiden riit-

tävytyteen. Koirniemen ja Särkisalmen välisellä alueella on kaupallisten- ja matkailupalveluiden lisäksi tavoitteena on kehittää loma-asumista (mv).

Keskusta-alueitten osayleiskaavaan v. 1989 on merkitty ulkoilureitti, joka kulkee suunnittelualueen länsipuolelta Särkisalmeen ja haarautuu Parikkalan keskustaajamasta itään kaavarajauksen alapuolelta. Suunnittelualueelle ei osu valmiita ulkoilureittejä, mutta sieltä on yhteys lähellä oleville ulkoilualueille (Selkäkivi, Ristisaari), jotka on huomioitu myös Simpelejärven rantaosayleiskaavassa merkinnällä MU (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on retkeily- ja ulkoilu-arvoja).

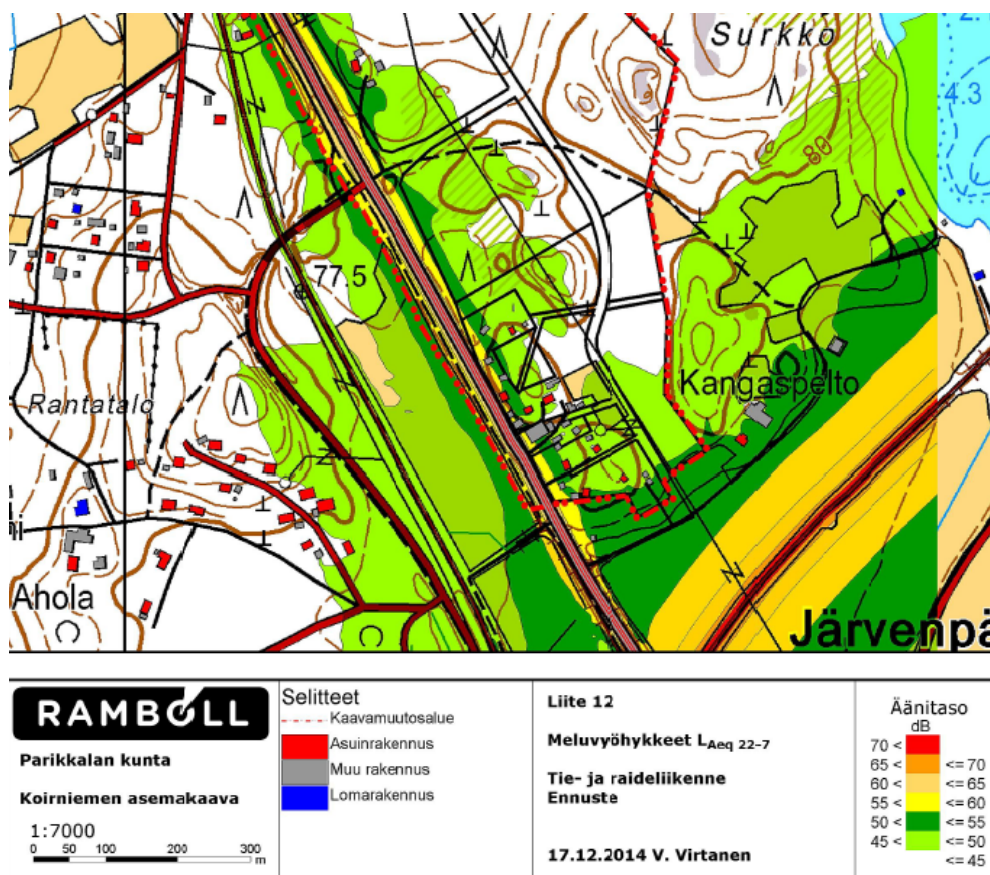
Simpelejärven rantaosayleiskaavassa Koirniemen suunnittelualueella koskevat pohjoisosassa ja Surkonlahdessa LV-merkinnät (vesiliikenteen alue, jolle voi sijoittaa vesiliikennettä palvelevia rakennuksia ja laitteita).

2.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Koirniemen alueella ympäristöhäiriöitä aiheuttaa liikenteen melu. Alue sijaitsee valtatie 6 vieressä ja osin olemassa olevaa asutusta aivan valtatie vieressä. Erityisesti rekkaliikenne ajoittain hyvin vilkasta. Lisäksi Joensuu – Helsinki rata aiheuttaa liikennemelua.

Liikenneverkon parantuminen ja liikennemäärien kasvu aiheuttaa myös enemmän melua ja mahdollisesti tärinää ja ilman laadun heikkenemistä, joka on otettava huomioon alueen asuinrakentamisen sijoittumisessa.

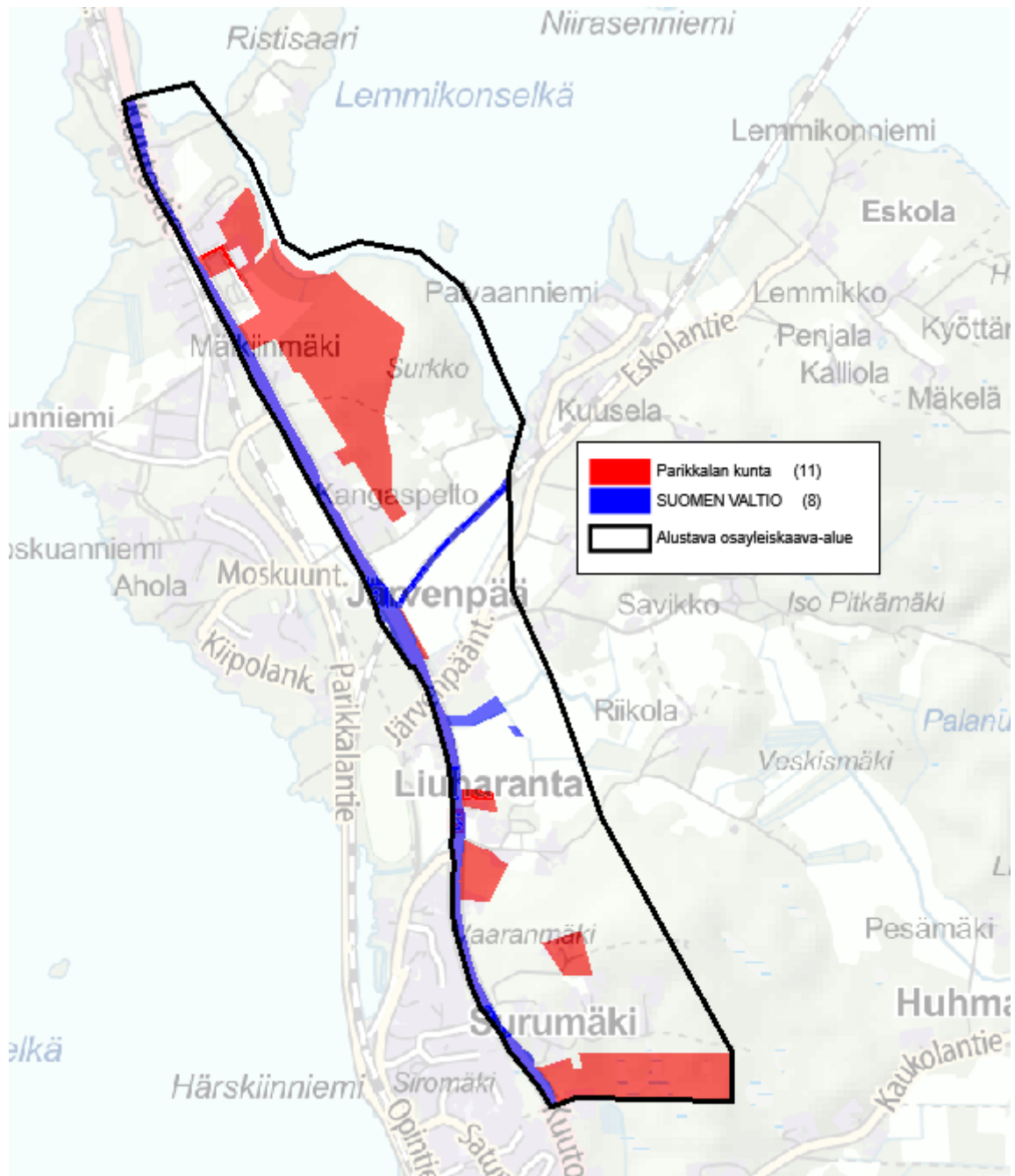
Alueella sijaitsee 4 MATTI-rekisterin mukaista mahdollisesti pilaantunutta maa-alueita, joista Särkisalmen rengasliikkeen kohdalle sijoittuvalla on rekisterin mukaan selvitystarve.



Kuva 2-28. Ote Koirniemen asemakaavan meluselvityksestä

2.9 Maanomistus

Parikkalan kunta omistaa Mälkiinmäen alueella, jonne kaavassa on osoitettu kaupallisten palvelujen alue suurehkon maa-alueen. Muiltaosin alueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Suomen valtio omistaa tie ja rata-alueet.



Kuva 2-29. Suunnittelualueen maanomistus

2.10 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.10.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston on tarkistanut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 13.11.2008. Muutokset astuivat voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 § 2 mom. mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

Tavoitteet on ryhmitelty sisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristönä erityiset aluekokonaisuudet

Suunnittelualueita koskevat toimivan aluerakenteen ja toimivien yhteysverkostojen tavoitteet. Näiden lisäksi tulevat vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, jotka liittyvät maakunta- ja yleiskaavoitukseen 15.4.2011 voimaan tulleen Maankäyttö- ja rakennuslain (319/2011, 9a) perusteella.

2.10.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava. Maakuntakaavaehdotus on hyväksytty Etelä-Karjalan maakuntavaltuustossa 9.6.2010, joka on ympäristöministeriössä 21.12.2011.

Parikkalan keskusta ja Valtatien 6 ympäristö ja samalla lähes koko suunnittelualue on osoitettu sk-merkinnällä, jonka määräys on:

"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 maankäyttöliset kehittämistarpeet ja joukko- ja kevyenliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämis-mahdollisuudet sekä riittävät virkistysalueet ja -yhteydet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin että taajaman olemassaolo ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä otetaan huomioon nykyinen vesistöjen kuormitus ja sietokyky."

Lisäksi on osoitettu olemassa olevat valtatie- ja ratayhteydet. Valtatien länsipuolelle on osoitettu laaja kaipa työpaikka-alue.



Kuva 2-30. Ote voimassa olevasta Etelä-Karjalan maakuntakaavasta

2.10.3 Vaihemaakuntakaava

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman kun Ympäristöministeriö vahvisti sen 19.10.2015. Vaihemaakuntakaava on täydennystä voimassaolevaan kokonaismaakuntakaavaan. Sen tavoitteina on voimassa olevaa maakuntakaava paremmin huomioida kaupan kasvu, erityisesti Venäjältä suuntautuva ostovoima sekä elinkeinoelämän elämän tarpeet.

Liikenteellinen selvitys ja siihen liittyvä vaikutusten arviointityö valmistui kesäkuussa 2013. Sen mukaan kaupassa varaudutaan kasvuun ja maakuntakaavassa on suuret varaukset kaupan kehittämiselle.

Koirniemi on kokonaisuudessaan osoitettu kaavaan matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueena (mv). Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu KM-2 (seudullinen paljon tilaa vaativa vähittäiskaupan suuryksikköalue) ja A (Taajamatoimintojen alue).

KM-2 merkinnän Koirniemeä koskeva määräys on seuraava:

"MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLINEN PALJON TILAA VAATIVA VÄHITTÄISKAUPAN SUUR YKSIKÖ ALUE

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten tilaa vievien vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä vaikutuksiltaan niihin rinnastettavien myymäläkeskittymien yleispiirteistä sijaintia keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni sekä sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tonttitilatarpeen vuoksi vaikeaa.

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, vene- ja maatalouskauppa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Alueelle ei voida sijoittaa seudullista päivittäistavarakauppaa.

Koirniemen osalta aluetta toteutetaan I vaiheessa alueen pohjoisosaan, joka käsittää noin 20 000 kerrosneliometriä, loput kerrosalasta jää reservialueeksi km-alueen eteläosaan. Kokonaiskerrosalasta saa toteuttaa matkailua palvelevana kauppana 20 000 kerrosneliometriä. Matkailua palvevaa vähittäiskaupan suuryksikköä voidaan lähteä toteuttamaan vasta sitten, kun liikenneyhteys välillä Parikkala–Syväoro on avattu pysyvästi henkilö- ja tavaraliikenteelle. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on km-suunnittelumääräysten lopussa."

Lisäksi seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on vaihemaakuntakaavassa Parikkalan osalta määrätty 3 000 k-m². Maakuntakaavan mukaan Koirniemen KM-2 merkinnän maksimirakennusoikeus on 62 000 k-m²



Kuva 2-31. Ote 1. vaihemaakuntakaavan ehdotusvaiheesta. Suunnittelualue on mustan katkoviivan sisällä.

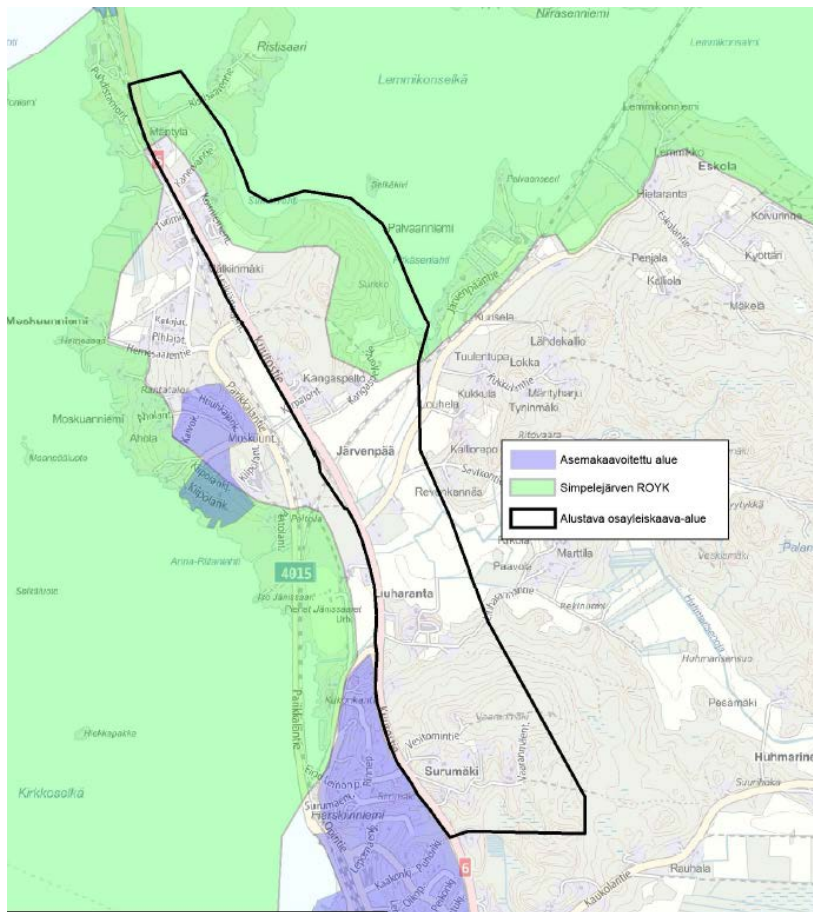
2.10.4 Yleiskaava ja rantayleiskaava

Koirniemen osayleiskaava rajautuu voimassa olevaan oikeusvaikutteiseen Simpelejärven ranta-osayleiskaavaan (hyväksytty 26.10.2000). Koirniemen osayleiskaavalla muutetaan em. kaavaa siltä osin kuin se on kaava-alueella.

Suunnittelualueelle on osoitettu rantayleiskaavassa 4 omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA) 5 asuinrakennuspaikkaa (A / AP-1), joista 2 ei ole omarantaisia. Lisäksi on osoitettu 2 erillistä saunan rakennuspaikkaa. Lisäksi on osoitettu 1 teollisuusalue (T)



Kuva 2-32. Ote Simpelejärven rantayleiskaavasta. Osayleiskaava-alue on rajattu karttaa punaisella katkoviivalla.



Kuva 2-33. Ympäröivä kaavoitustilanne: Parikkalan keskustanasemakaava violetti alue, Simpelejärven rantaosayleiskaava vihreä alue. Koirniemen osayleiskaava on rajattu karttaan mustalla.

2.10.5 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Koirniemen alueen kehittämisen ja toteutumisen edellytyksenä on asemakaavan laatiminen.

2.10.6 Rakennusjärjestys

Parikkalan kunnassa on voimassa kunnanvaltuuston 31.3.2005 tekemän päätöksen mukainen rakennusjärjestys.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Parikkalan kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

2.10.7 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään olemassa olevaa Maanmittauslaitoksen pohjakarttaa.

2.10.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Keskustan asemakaavan keskeisien alueiden ajantasaisuuden kaavaluonnos on tarkoitus saada nähtäville lokakuussa 2013. Keskustan asemakaava rajautuu idässä valtatiehen 6 ja pohjoisessa osittain Koirniemen osayleiskaavaan.

Koirniemen suunnittelualueen eteläpuolella Kolmikannan osayleiskaava on valmisteluvaiheessa.

Parikkalan kuntaan on laadittu viemäriverkoston vuotovesiselvitys.

3. SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Osayleiskaavalla pyritään mahdollistamaan kaupallisten palvelujen toteutuminen Koirniemen alueelle.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Parikkalan kunta on päättänyt käynnistää alueen kaavoituksen 6.11.2012 ja kuuluttanut kaavaprosessin vireille 10.12.2012. Kaavoitus käynnistettiin yhdessä Kolmikannan alueen kanssa, mutta ennen kaavaluonnos vaihetta Kolmikanta on erotettu omaksi osayleiskaavakseen, jonka kaavaprosessin aikataulu tulee hieman Koirniemen alueen jäljessä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

3.4 Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslainmukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa Koirniemen kaupallisten palvelujen toteuttaminen.

3.5 Kaavaluonnos

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 5.12.2013 – 7.1.2014. Luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 7 mielipidettä LIITE . Näiden johdosta kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia:

- KM/KL alue muutettiin KM-1 –merkinnäksi ja kaavamääräys muotoon:

"Alue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös päivittäistavara kauppaa maksimissaan 3 000 km² sekä matkailua palvelevaa kauppaa maksimissaan 20 000 k-m². Alueen maksimirakennusoikeus on 62 000 k-m²."

- Kaupanalueen ja rannan väliin lisättiin MU-alue
- Rinnakkaistie
 - Yhteys siirretään hieman idemmäksi, jotta kaupan varaukselle jää enemmän tilaa
 - Etelässä rinnakkaistie osoitetaan Kangaspellon eteläpuolelle radan varteen
 - Pohjoisin rinnakkaistieyhteys osoitetaan yhteystarpeena, jonka sijaintia ei ratkaista
- Matti –rekisterin mukaiset mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet osoitettiin kaavaan
- Rantayleiskaavan mukaiset LV-alueet lisättiin
- Laadittiin erillinen Koirniemen osayleiskaavan liikenneselvitys, jonka perusteella varaus eritasoliittymälle poistetaan
- Laadittiin erillinen Koirniemen kaupallisten vaikutusten arviointi

3.6 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.6.2014 – 28.7.2014. Kaavaehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja 1 muistutusta. Kaavaan tehtiin tämän jälkeen seuraavat muutokset:

Surkon alueella rakennettavan KM-alueen rajausta supistettiin siten, että mahdolliset lepakoiden elinympäristöt voidaan paremmin säilyttää.

Surkonalueen tuntumaan osoitettiin TY-alue KM-alueen sijaan

Mälkiinmäen alueelle osoitettiin oma KM-2 –merkintä.

Liikenneselvitystä täydennettiin siten, että kaavan toteuttamisen kustannukset liikennejärjestelyjen osalta selviävät.

Tieluokat osoitettiin kaavan lausunnossa esitetyllä tavalla.

Valtatien 6 ja radan melualue selvitettiin mallintamalla ja osoitettiin kaavaan.

Ratavaraus merkintä lisättiin kaavamääräyksiin.

3.7 Kaavaehdotus II

Kaavaehdotus II oli nähtävillä 22.1. – 23.2.2015 ja siitä saatiin 7 lausuntoa ja 2 muistutusta. Niiden johdosta kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- KM-1 -merkinnän selitteeksi muutetaan *"liikerakennusten korttelialueen"* sijaan *"kaupallisten palvelujen alue, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö"*

Määräyksen kuvaukseksi muutetaan:

"Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa ja muuta pääkäyttötarkoitusta tukevaa maankäyttöä.

"Aluetta toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa pohjoisosasta, joka käsittää 20 000 k-m2. Loput alueesta jää reservialueeksi alueen eteläosaan."

TIVA-kaupan seudullisuuden raja on poistettu kaavan yleisistä määräyksistä tarpeettomana.

Pima-kohteet on tarkistettu ja ne kohteet, joissa ei ole mitään selvitystarvetta on poistettu kaavasta. Määräykseen on lisätty, että mahdollinen puhdistaminen tulee suorittaa *"ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla"*.

Koiriniemeen osoitettu Eteläisempi ohjeellinen liittymä porrastetaan hieman Etelään.

Kaavaselostukseen on tehty pienimuotoisia tarkennuksia.

4. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kaupallisten palveluiden sijoittuminen Koirniemen alueelle.

Koirniemi on valikoitunut kaupalliseksi alueeksi erityisesti sijainnin ja taajamarakenteen johdosta. Alue on lisäksi pääosin Parikkalan kunnan omistuksessa. Alue sijoittuu liikenteellisesti hyvin saavutettavalle paikalle Parikkalan ja Särkisalmen taajamien väliin sekä valtatie varteen, jonne on lähtötilanteessa kohtuullisen hyvät liityntäyhteydet. Kehittämällä aluetta kaupallisilla palveluilla, voidaan samalla parantaa liittyviä ja liikenneturvallisuutta. Parikkalan seudulla on kysyntää tilaa vievälle kaupalle, mutta Parikkalan taajamassa vastaavantyyppiselle kaupalle ei ole tilaa. Alue sijoittuu lisäksi vesistöjen tuntumaan, joka lisää alueen matkailullista houkuttelevuutta. Myös lainvoimainen vaihemaakuntakaavaratkaisu on linjassa Koirniemen osayleiskaavaratkaisun kanssa.

Osayleiskaava-alue ulottuu rantavyöhykkeen osalta Simpelejärven rantayleiskaavan päälle. Tämän alueen osalta kyseessä on rantayleiskaavan muutos. Kaavaratkaisussa on lähdetty siitä, että rantayleiskaavassa osoitettuun tilakohtaiseen rantarakennusoikeuden määrään ei tehdä muutoksia. Myös kaavamääräykset on pidetty muutosalueen osalta samanlaisina kuin voimassa olevassa rantayleiskaavassa. Rantayleiskaavaa on muutettu käytännössä vain niiltä osin kuin on osoitettu kaupallisten palvelujen aluevarauksia.

4.1 Mitoitus

Kaavalla varataan käytännössä vain kaupallisten palvelujen alueita ja varaudutaan järjestämään liikenteelliset ratkaisut niiden mitoituksen vaatimalle tasolle.

Mitoitus perustuu pääasiassa Venäjältä odotettavissa olevaan ostovoimaan, mutta myös lähitaajamien ostopotentiaaliin tietyntyyppisten kaupallisten palvelujen puuttumisen johdosta. Näitä on kuvattu kappaleessa "Lähtökohdat". Kaavassa on tarkoituksen mukaista varautua suurimpaan ennustettuun mitoitukseen, jotta mahdollisesti muodostuvaan kysyntään ei aiheuteta kaavallisia esteitä. Koko Etelä-Karjalan alueella Venäläisten ostovoiman on arvioitu suurimmillaan kasvavan kaksinkertaiseksi koko maakunnan asukkaiden ostovoimasta. Parikkalan osalta Venäläisten ostovoima ei ole vielä näkynyt niin voimakkaana kuin maakunnan eteläosissa. Myös väestömäärä on melko alhainen, joten Venäläisten ostovoima rajanylityspaikan kansainvälistymisen myötä kasvattanee ostovoiman kasvukertoimen muuta maakuntaa huomattavasti suuremmaksi.

Vaihemaakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen, joten se ei ohjaa osayleiskaavaa. Kuitenkin vaihemaakuntakaavaprosessia varten on tehty kaupallisia ja liikenteellisiä selvityksiä, jotka ovat perustelleet vaihemaakuntakaavassa esitettyä kaavaratkaisua mm. Koirniemen kaupallisten palveluiden osalta. Näin ollen vaihemaakuntakaavaehdotus ainakin välillisesti on ohjannut kaupan ja liikenteen mitoitukseen liittyviä osayleiskaavallisia ratkaisuja.

Vaihemaakuntakaavan kaupallisten selvitysten lisäksi samanaikaisesti laadittavaa Koirniemen asemakaavaa varten on laadittu kaupallinen selvitys. Selvityksessä on määritetty seudullisuuden rajat TIVA- ja päivittäistavarakaupalle, jotka on esitetty myös yleiskaavamääräyksissä.

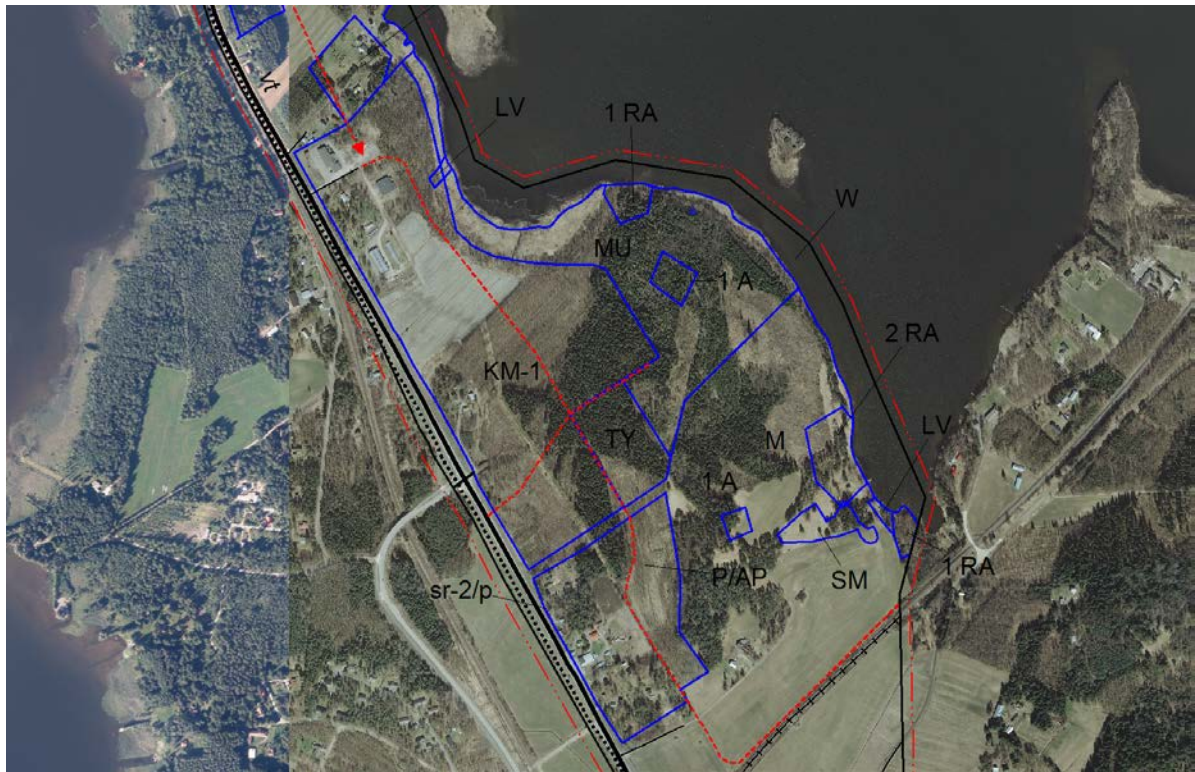
4.2 Aluevaraukset

Kaava-alue on kooltaan noin 240 ha. Kaava-alue on pääasiassa maa- ja metsätalousaluetta (M). Tällä alueella maankäyttö säilyy ennallaan. Uutena merkittävimpänä aluevarauksena on osoitettu noin 25 hehtaaria kaupallisia palveluita (KM-1).

4.2.1 Palvelut

Koirniemen alueelle on osoitettu laajat kaupallisten palvelujen alueet (KM-1). Alueelle voidaan sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa (TIVA-kauppa) päivittäistavarakauppaa tai muuta pääkäyttötarkoitus tukevaa toimintaa, joka voi olla esimerkiksi tuotannollista toimintaa.

Alueelle on osoitettu kaupanrakennusoikeutta 1. vaihemaakuntakaavan mukaisesti 62 000 k-m². Mitoitus perustuu aiemmin esitettyihin arvioihin ostovoiman ja liikenteen kasvusta. Maakuntakaavan selvitysten lisäksi määräyksessä on esitetty myymäläkesittymän seudullisuuden raja päivittäistavarakaupan osalta.



Kuva 4-1. Koirniemen osayleiskaava ortokuvalla kaupallisten palvelujen alueen osalta (Ortokuva, maanmittauslaitos)

4.2.2 Liikenne

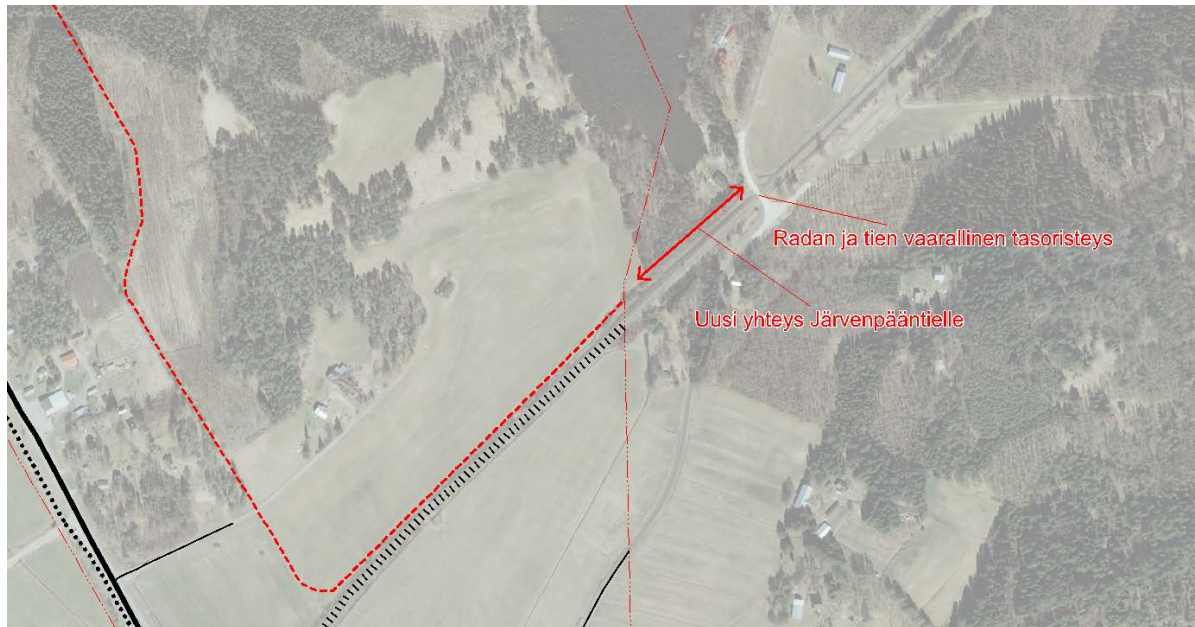
Osayleiskaavassa on osoitettu olemassa olevat pääväylät. Kaavaratkaisussa on otettu kantaa uuden kaupallisen palvelun liittymään. Alueelle on osoitettu 2 tasoliittymää, joten kovin kalliita liittymäjärjestelyjä ei ole tarpeen toteuttaa. Kaavaluonnosvaiheessa alueelle oli osoitettu reservivaraus eritasoliittymän rakentamiseksi, mutta liikenneselvityksen mukaan liikenne saadaan toimimaan kahden tasoliittymän kautta.

Liittymiä parannettaessa on mahdollista poistaa suunnittelualueelle johtavat muita vaarallisiksi osoittautuneita liittymiä ja rakentaa alueelle sisäinen rinnakkaistie, josta liikenne on mahdollista johtaa koko Koirniemen alueelle. Tällöin myös rakennetaan turvallinen kevyenliikenteen yhteys valtatie yli tai ali. Yleiskaavassa ei ole osoitettu kevyenliikenteen ylitystä/alitusta valtatielle. Yleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen rinnakkaistieyhteystarve kaava-alueen pohjois-osaan, jonka myötä mahdollistuu kulku Ristisaaren siten, että nykyinen Ristisaaren liittymä voidaan poistaa. Yleiskaavassa ei oteta kantaa siihen missä rinnakkaistieyhteys kulkee.

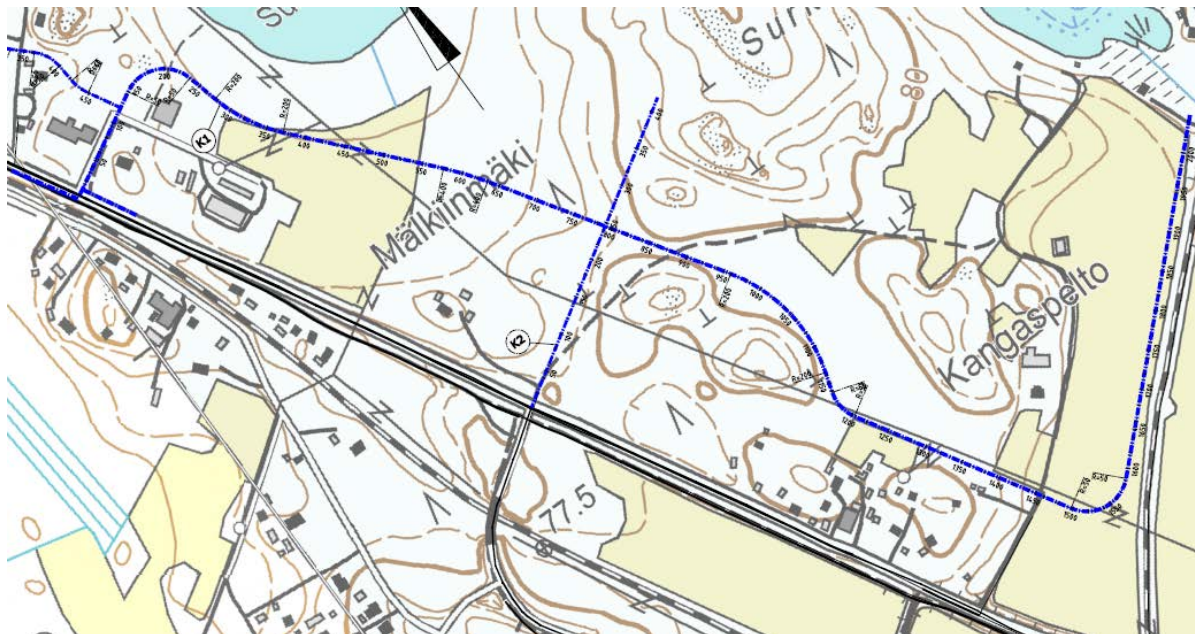
Joensuu – Helsinki radan pohjoispuolelle on osoitettu kokoojakatu, joka toimii liikenneyhteytenä kaava-alueen itäpuolelle. Yhteyden tarkoituksena on koota Järvenpääntien liikenne kaava-alueen läpi liittyen valtatielle.

Liikenteen aiheuttama melu on mallinnettu Koirniemen asemakaavan meluselvityksessä (LIITE7). Selvityksessä on määritetty alueet, joilla valtioneuvoston asetuksen mukaiset meluohjeavot ylity-

tyvät asutuksen osalta. Näille alueille on annettu uudisasutusta rajaavat määräykset, ellei melun-
torjuntaa paranneta.



Kuva 4-2. Uusi tieyhteys Järvenpääntielle kaava-alueen lävitse.



Kuva 4-3. Koirniemen kaupallisten palvelujen alueelle johtavat liikennejärjestelyt. Pohjoinen jo olemassa oleva rengasliikkeen liittymä on alkuvaiheessa käytettävä liittymä. Myöhemmässä vaiheessa toteutetaan tarpeen mukaan etelämmäksi osoitettu eritasoliittymä. Eritasoliittymälle ei liikenneselvityksen (LIITE 4) mukaan ole tarvetta. (Pohjakartta, maanmittauslaitos).

4.2.3 Asuinrakentaminen

Kaavalla ei osoiteta merkittävästi uusia asuinrakennusalueita tai rakennuspaikkoja. Osoitetut asuinrakentamisenalueet (A, A-1, P/AP) ovat pääosin jo rakennettuja ja asuttuja asuinrakennuspaikkoja tai Simpelejärven rantayleiskaavassa osoitettuja rakentamattomia asuinrakennuspaikkoja. Simpelejärven rantayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen kaavamääräykset pidetään ennallaan.

Valtatien viereen osoitettujen asuinrakennuspaikkojen (P/AP) osalta on annettu erillismerkintä, joka mahdollistaa palvelu- ja pienteollisuustoiminnan. Perusteena tälle on valtatien läheisyys, joka tarkoittaa hyviä liikenteellisiä yhteyksiä ja meluvaikutuksia. Jo vallitsevien meluolosuhteiden johdosta alueella voidaan siis katsoa tarkoituksenmukaiseksi sallia tavanomaista asutusta suurempaa häiriötä esim. melun osalta. Lisäksi perusteena ovat alueella jo olevat palvelu- ja pienteollisuustyyppiset toiminnot. Olemassa olevan asutuksen itäpuolelle on osoitettu laajenemismahdollisuus, jonka rakentaminen ratkaistaan asemakaavalla.

4.2.4 Loma-asutus

Kaavassa on osoitettu ainoastaan Simpelejärven rantayleiskaavassa osoitetut lomarakennuspaikat, joiden kaavamääräykset pidetään ennallaan.

4.2.5 Virkistys

Uuden kaupan korttelin ja rannan väliin osoitetaan maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoiluohjaamistarvetta (MU). Tällä on pyritty valmistautumaan siihen, että aluetta säilytetään sillä tavoin viihtyisenä, että sitä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää myöhemmin virkistysalueena. Kaavamääräyksellä on annettu suositus siitä, että avohakkuita ei alueella suoritetaisi.

4.2.6 Maa- ja metsätalous

Merkittävä osa alueesta säilyy edelleen maa- ja metsätalousalueena (M). Erityisesti kaava-alueen eteläosa koostuu käytännössä vain tästä maankäyttövarauksesta.

Ranta-alueen osalta määräys pysyy samana kuin Simpeleen rantayleiskaavassa eli rantarakennusoikeus on siirretty rakentamiseen osoitetuille alueille. Ranta-alueen ulkopuolella sen sijaan sallitaan haja-asutustyyppinen rakentaminen kunnan tapauskohtaiseen harkintaan perustuen.

4.2.7 Suojelu

Kaava-alueelle sijoittuu kolme muinaisjäännösaluetta, jotka perustuvat laadittuun muinaisjäännösinventointiin. Alueille on annettu suojelumääräykset, joilla turvataan kohteiden arvot.

Rakennusinventoinnin perusteella alueelle sijoittuu 1 rakennushistoriallisesti arvokas kohde, joka on osoitettu kaavaan merkinnällä, joka pyrkii turvaamaan kohteen arvoa. Nämä suojelumerkinnät ovat luonteeltaan suosituksia, eivätkä velvoittavia.

4.3 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta Koirniemen osayleiskaavan on tarkoitus olla lainvoimainen ennen asemakaavan lainvoimaisuutta. Asemakaavaa laadittaessa sovelletaan osayleiskaavan sisältövaatimuksia. Asemakaavoitusta varten on laadittu osayleiskaavallinen selvitys.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan, kun asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa säädetään (yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 §).

Sisältövaatimus (MRL 39 §)	Kaavaratkaisu
Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.	Kaava tukee maakuntakaavan elinkeinojen ja työpaikkojen edistämistavoitetta. Yleiskaavassa esitetty maankäyttö soveltuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen viereen maaseutumaiselle alueelle.
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon: 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Suunnittelualue sijaitsee kahden taajamarakenteen välissä ja on hyvin saavutettavissa.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Kaava tukeutuu nykyisiin liikenneyhteyksiin ja hyödyntää nykyistä kunnallisteknistä verkostoa, jota laajennetaan vesi- ja viemäriinjojen osalta.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Uudet kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaavan toteuttaminen edellyttää uusien katu- tai tieyhteyksien rakentamista. Alueelle tarvitaan uusi liittymä ja kevyen liikenteen väylä. Energia-, vesi- ja jätehuolto on järjestettävissä laajentamalla nykyisiä verkostoja.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Olemassa olevalle asuinrakentamiselle melualueella ei ole kaavallisesti tehtävissä mitään tarkoituksenmukaista.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavan mahdollistama toiminta tukee Parikkalan elinkeinoelämää.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Ei lisätä eikä vähennetä
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaava perustuu selvityksiin, joissa on todettu arvokkaat kohteet ja ne säilytetään
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Kaavalla tuodaan potentiaalista virkistysmaastoa paremmin asukkaiden saavutettaville.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaava ei aiheuta kohtuutonta haittaa

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavalla osoitetaan massiivinen määrä kaupallisia palveluja. Kaupallisten palvelujen kysyntä kotimaisella ostovoimalla ei luultavasti vielä innosta yksityistä sektoria investoimaan alueelle. Alueen laajempi toteutuminen onkin käytännössä kiinni Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistymisestä sekä viisumivapauden toteutumisesta.

Tämän jälkeen palvelut ohjaavat Venäjän puolelta tulevia liikennevirtoja Koirniemeen. Nämä asiat ovat merkittävimmät muutokset nykytilanteeseen verrattuna. Kaavan vaikutusten arviointi lähtee siitä, että Venäjän puolen liikenne avautuu ja tätä kautta ylipäättään koko kaavan toteutuminen on mahdollista.

5.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaupallisten palvelujen alue on määrätty kaavamääräyksellä volyymiltaan sellaiseksi, että sinne sijoittuvat palvelut eivät kilpaile keskustan toimintojen kanssa. Tällä tavoin on pienennetty yhdyskuntarakenteen hajautumista, joka mahdollisesti syntyisi taajamasta suuntautuvana päivittäisenä asiointina Koirniemeen.

Alue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan ja olemassa olevien taajamien väliin

5.2 Taloudelliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa Koirniemen alueen kaupallisten palvelujen merkittävän kehittymisen ja tätä kautta osaltaan Venäläisen ostovoiman ohjaamiseen Parikkalaan. Myös ympäristäajamien ostovoimasta pieniosa kuluu tämän jälkeen Koirniemeen.

Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistyminen on elinehto kaupallisten palvelujen toteutumiselle kaavan sallimassa laajuudessa. Suomalainen ostovoima ei todennäköisesti riitä siihen, että toiminta olisi taloudellisesti kannattavaa. Tilanteesta riippuen kaavaa on mahdollista toteuttaa myös vaiheittain, jolloin alkuvaiheessa liikenteelliset ja kerroneliömetrimääräiset investoinnit voidaan mitoittaa Suomalaiselle ostovoimalle.

Selvitysten perusteella mahdollinen viisumivapaus lisänee Venäläistä ostovoimaa Itä-Suomessa niin merkittävästi, että ostovoima ei luultavimmin vähene muilla rajanylityspaikoilla Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistämisen myötä.

Sen jälkeen kun kunta on kaavoituksen keinoin mahdollistanut alueen toteuttamisen, alueen toteuttaminen vaatii yksityisensektorin rahallisia investointeja. Yksityisen sektorin rahalliset investoinnit riippuvat täysin siitä kuinka houkuttelevana markkinapaikkana Koirniemi nähdään. Taloudelliset hyödyt riippuvat merkittävässä määrin Venäläisten ostovoiman tasosta. Laadittujen selvitysten perusteella oletettavaa on osin, että Venäläisten ostosmatkailu edelleen kasvaa ja Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistymisen myötä Venäläisten ostovoimaa voidaan merkittävässä määrin hyödyntää myös Parikkalassa. Tämä tarkoittaa elinkeinoelämän, kunnallistalouden sekä työpaikkojen kannalta merkittävää taloudellista hyötyä.

Alueen asemakaavoituksen myötä osa-alueiden rakentamisesta ja kunnossapitovastuusta siirtyy kunnan hoidettavaksi. Asemakaavaprosessin yhteydessä on arvioitu tarkemmin kuntaa velvoittavia taloudellisia vaikutuksia. Niitä on arvioitu myös liikenneselvityksessä (LIITE 4).

5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Osayleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu Koirniemen osayleiskaavan liikenteellinen selvitys, jotka on päivitetty ensimmäisen kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen (LIITE 4). Selvityksessä on tehty laskelma, jonka mukaan kaupan alueen toteutuminen aiheuttaa alueelle merkittävän liikennemäärän lisääntymisen.

Selvityksen mukaan tällaiset liikennemäärät eivät vielä edellytä eritasoliittymän rakentamista, vaan liikenne voidaan johtaa toimivasti kahden tasoliittymän avulla toteuttamalla molempiin

suuntiin kääntymiskaistat sekä rakentamalla sisäinen rinnakkaistie. Selvityksessä on esitetty tästä alustava suunnitelma.

Selvityksessä on myös esitetty alustava suunnitelma eritasoliittymän toteuttamisesta. Sen on todettu vievän merkittävämäärän tilaa, olevan kallis joten senkin johdosta varaus eritasoliittymälle on tarpeeton.

Liikenneturvallisuus paranee valtatie uusien kääntymiskaistojen myötä. Lisäksi liikenneturvallisuus paranee Järvenmpääntiellä, koska kaavaratkaisu mahdollistaa vaarallisen tasoristeyksen poistamisen Joensuu – Helsinki radalta.

Kaupallisten palvelujen toteuttaminen vaatii merkittävän määrän paikoitustilaa, joka on tarkoitus sijoittaa aluevarausmerkinnän sisäpuolelle.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole vaikutukset arvokkaisiin luontokohteisiin, luonnonvaroihin tai luonnonsuojeluun. Luontoselvityksen mukaan rakennettaville alueille ei sijoitu merkittäviä luontoarvoja. Mahdollisten lepakoesiintymien (LIITE 9) johdosta KM-1 –alueen rannan väliin on jätetty laaja rakentamiselta vapaa-alue. Lisäksi alue on osoitettu MU-merkinnällä, joka osalta luo edellytyksiä puuston säilyttämiselle.

Toteuttaminen muokkaa tasausten johdosta maanpintaa kaupallisten palvelujen alueella rakennusten ja paikoitusalueiden kohdalla.



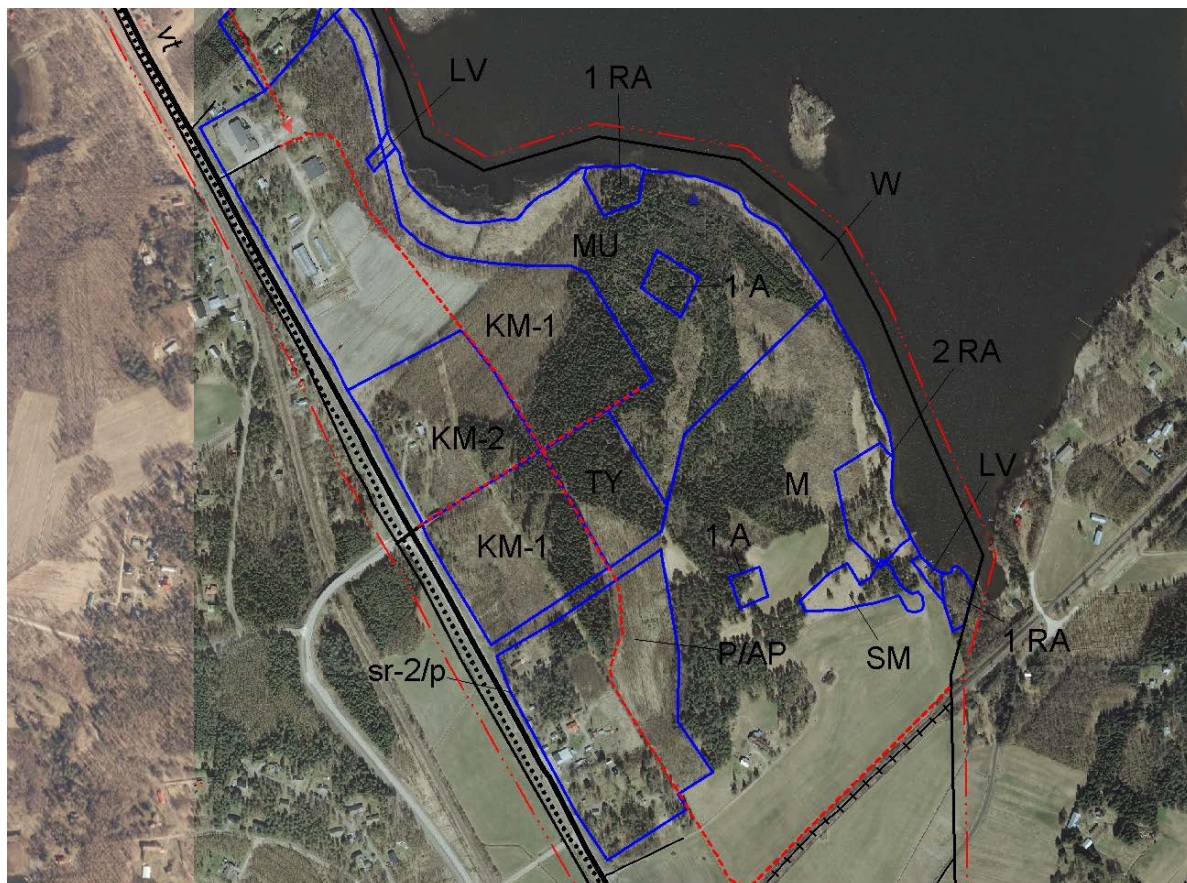
Kuva 5-1. Kaavaratkaisu suhteessa luontoselvityksen kuviointiin. Sinisellä on osoitettu kaavan aluevaraukset ja vihreällä luontoselvityksen kuviot.

5.5 Maisemalliset vaikutukset

Kaavaluonnoksen merkittävimmät maisemavaikutukset aiheutuvat liikerakennusten korttelialueiden ja liikenneyhteyksien toteutumisesta. Alue muuttuu maa- ja metsätalousalueesta voimakkaasti rakennetuksi alueeksi. Suunniteltu liikerakennusten korttelialue muuttaa toteutuessaan alueen maisemakuvaa merkittävästi. Suunnitellulla KM-1-alueella ei kuitenkaan ole nykyisin erityisiä maisemakuvallisia arvoja. Näkymä 6-tieltä järvelle idän suuntaan on mahdollista säilyttää jättämällä kortteliin rakentamatonta aluetta. KM-1-alue sijoittuu maisemarakenteessa laakson pohjalle sekä osittain selännealueelle. Alueella olevat Surkonmäkeä matalammat mäet joudutaan mahdollisesti tasaamaan liikerakennuksia toteutettaessa, Surkonmäen lakialue sekä P/AP – korttelia ympäröiviä alueita on säilytetty maa- ja metsätalousvaltaisena alueena maisemallisin perustein. Surkonmäki rajaa rakennettavien alueiden näkyvyyttä järvelle.

Kaupallisten palvelujen luonteeseen kuuluu, että ne näkyvät sinne missä liikutaan. Koirniemi sijoittuu valtatie viereen, eikä kaavalla ole tarkoituksenmukaista rajoittaa liikerakennusten korttelialueen näkyvyyttä valtatielle. Rakentaminen tulee siis selvästi erottumaan valtatieliikenteelle.

Kaavassa osoitetut kaksi uutta rantayleiskaavan rakennuspaikka (1 RA ja 1A) eivät toteutuessaan aiheuta merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Muilta osin kaava ei aiheuta muutoksia nykyiseen maisemakuvaan tai maisemarakenteeseen.

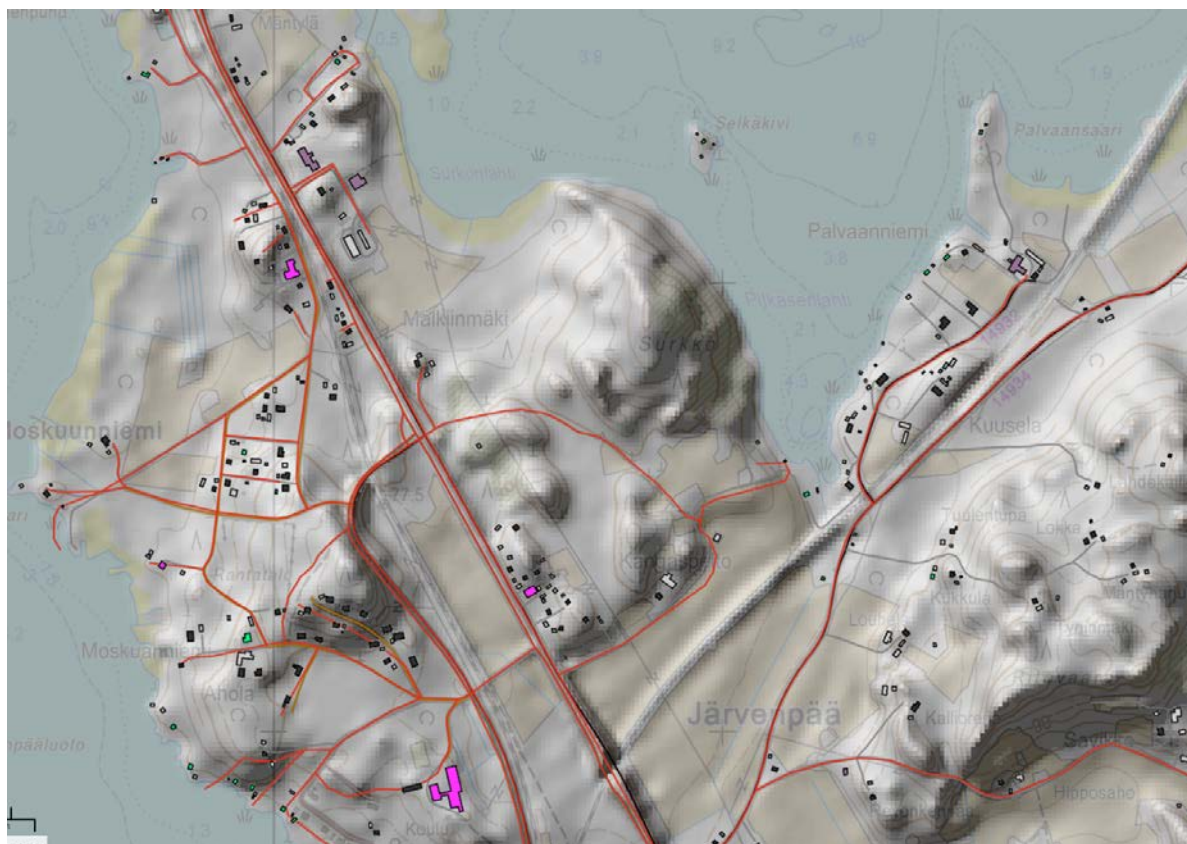


Kuva 5-2. Ortokuva Koirniemestä. (Maanmittauslaitos, Ortokuva)

5.6 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavassa on osoitettu kolme muinaisjäännösaluetta, jotka ovat muinaismuistolain suojeltavia. Kaavamerkintä edistää muinaisjäännösalueiden suojelua ja huomioon ottamista maankäyttöä suunniteltaessa.

Kaavaratkaisussa on turvattu alueen arvokkaimpien rakennuskulttuurikohteiden säilyminen. Koivurinteen ja Koivukennään pihapiireille on kaavassa esitetty s-merkintä, joka ohjaa säilyttämään pihapiirit rakennuksineen. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat nykytilanteeseen nähden positiivisia.



Kuva 5-3. Koirniemen topografiakartta. (Maanmittauslaitos, maastotietokanta)

5.7 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Lähialueen asutuksen kannalta auto- ja kevyenliikenteen liikenneturvallisuus paranee. Parannus-
tapahtuu tasoliittymien parantumisen johdosta. Tarve kevyenliikenteen johtamiselle valtatie-
ylitse on suuri ja kasvaa kaavan toteutumisen myötä. Liikenneselvityksen mukaan Parikkalantien
pohjoispuolella on soveltuva paikka kevyenliikenteen alitukselle.

Kaupalliset palvelut parantavat huomattavasti lähialueen asutuksen kaupallisia palveluita.

Liikennemäärien lisääntyminen kasvattaa valtatie aiheuttamaa meluhäiriötä asutukselle, joka si-
joittuu jo nykytilanteessa valtatie viereen. Liikennemäärää lisääntyy osin kaavasta riippumatta
esim. rajanylityspaikan mahdollisen kansainvälistämisen myötä, mutta toisaalta kaava myös oh-
jaa tätä kautta syntyvää liikennettä alueelle ja alueen suuntaan. Melu häiriön lisääntyminen ei ole
kuitenkaan merkittävää nykytilanteeseen nähden.

6. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Kaavaratkaisussa on huomioitu se, että aluetta ryhdytään luultavimmin toteuttamaan pohjoisosastaan. Kaava on mahdollista toteuttaa ilman kalliin eritasoliittymän rakentamista, jolloin käytetään olemassa olevaa liittymää valtatieltä, jota tarpeen mukaan parannetaan.

Toteuttaminen vaatii turvallisten kevyenliikenteen yhteyksien rakentamisen. Erityisesti valtatie ja radan yli/alikulku tulee järjestää. Joukkoliikenteen osalta mahdollinen kiskobussipysäkki lisäisi alueen potentiaalia.

Matkailua palvelevaa vähittäiskauppaa ei voida ryhtyä toteuttamaan ennen kuin rajanylityspaikka on avattu pysyvästi henkilöliikenteelle. On myös oletettavaa, että alueen täysimääräinen toteuttaminen on niin suuri rahallinen investointi, että siihen ryhdytään vasta kun Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistämispäätös on tehty.

Lahdessa 20.päivänä toukokuuta 2016

Ramboll

Kaavoitusyksikkö



Markus Hytönen
kaavoitusinsinööri



Niina Ahlfors
kaavoitusarkkitehti

YHTEYSTIEDOT

Parikkalan kunta

rakentamispäällikkö Olli Summala

puh. 044 7811 220

sähköposti olli.summala@parikkala.fi

Ramboll

yksikön päällikkö Annu Tulonen

puh. 040 675 0332

sähköposti annu.tulonen@ramboll.fi

kaavoitusinsinööri Markus Hytönen

puh. 040 721 7527

sähköposti markus.hytonen@ramboll.fi

LÄHTEET

Maakuntakaavan selvitykset:

Etelä-Karjalan liitto 2006. Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvitys. Osa 1. Lappeenranta 2006.

Etelä-Karjalan liitto 2008. Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvitys. Osa 2. Lappeenranta 2008.

Etelä-Karjalan liitto 2013. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan liikenneselvitys

Santasalo Oy, 2013. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava. Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus vuoteen 2025.

Etelä-Karjalan liitto, 2010. Etelä-Karjalan kaupan palveluverkkoselvitys

Muut:

Ympäristöministeriö. Mietintö 66/1992. Maisemanhoito. Maisema-alue työryhmän mietintö I. Helsinki 1993.

Ympäristöministeriö, 2013. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus.

Ympäristöministeriö, 2008. Ympäristöhallinnon ohjeita 16/2008. Paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan kauppa.

Sisäasianministeriö, 2012. Sisäasianministeriön julkaisuja 42/2012. Kasvavan rajaliikenteen hallinta.

TAK Oy, 2013. Mahdollisen EU:n ja Venäjän välisen viisumivapauden vaikutukset venäläisten Suomen matkailuun.

Työ- ja elinkeinoministeriö, 2013. TEM raportteja 27/2013. Venäjän mahdollisen viisumivapauden vaikutukset suomalaiselle elinkeinoelämälle.

Parikkalan kunta 2013. Parikkala – Syväoro rajanylityspaikan toteutettavuusselvitys, "toinen valtatie Pietarista Suomeen".

Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 5/2013. Suomen ja Venäjän välinen liikenne vuosina 2020 ja 2030, ennuste talouden ja liikenteen kehityksestä.

Rakennuskulttuurin inventointiaineistoa, Etelä-Karjalan museo, 2000

Ympäristöministeriön ja Museovirasto ylläpitämä Rakennusperintö.fi- internetsivusto, www.rakennusperinto.fi