

**Parikkalan kunta**



## **KORTTELIN 200 ASEMAKAAVAMUUTOS**



### **Kaavaselostus**

15.11.2011

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ 31.1.2012 § 26  
KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ 9.2.2012 § 2



**SISÄLLYSLUETTELO**

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus.....	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	4
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat.....	4
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu .....	4
2.2	Asemakaavan tiivistelmä.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1	Luonnonympäristö .....	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.3	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	6
3.1.4	Maanomistus .....	6
3.1.5	Pohjakartta.....	7
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	7
3.2.2	Maakuntakaava.....	7
3.2.3	Yleiskaava .....	8
3.2.4	Asemakaava .....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	9
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.3.1	Osalliset .....	9
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
4.3.3	Viranomaisyhteistyö .....	10
4.3.4	Vaihtoehtotarkastelu.....	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	10
5.1	Kaavan rakenne .....	10
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset.....	10
5.2	Asemakaavamutokset perusteluineen.....	11
5.2.1	Korttelialueet .....	11
5.2.2	Kadut, liikennöinti ja pysäköinti.....	12
5.2.3	Kunnallistekniikka.....	12
5.2.4	Rakennussuojelu .....	12
5.2.5	Yleiset kaavamääräykset.....	12
5.3	Kaavan vaikutukset .....	13
5.3.1	Kaupalliset vaikutukset ja vaikutukset alue- ja palvelurakenteeseen .....	13
5.3.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja liikenteeseen .....	14
5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen ja taajamakuvaan .....	14
5.3.4	Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	14
5.3.5	Vaikutukset maisemaan .....	14
5.3.6	Sosiaaliset vaikutukset.....	14
5.3.7	Epävarmuustekijät.....	15
5.3.8	Haitallisten vaikutusten lieventäminen .....	15
5.3.9	Asemakaavamutoksen suhde maakuntakaavaan.....	15
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS.....	15

---

6.1	Toteuttamisen aikataulu.....	15
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat .....	15
6.3	Toteuttamisen seuranta .....	15
7	MUUTOKSET KAAVA-ASIAKIRJOISSA EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN .....	16

#### LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Poistuva asemakaava  
Kaavakartta  
Kaavamerkinnot  
Maankäyttöluonnos  
Asemakaavan tilastolomakkeet  
Kaupallisten vaikutusten arviointi



## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on "Kortteli 200 asemakaavan muutos".

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa alueen liiketoiminnallisia edellytyksiä sekä mahdollistaa monipuolisten kaupallisten toimintojen sijoittuminen alueelle. Rannanläheisen tiiviin kerrostaloasumisen mahdollistaminen on toinen päätavoite.

## 1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta
- Kaavamerkinnot
- Asemakaavan tilastolomakkeet
- Kaupallisten vaikutusten arviointiraportti
- Maakuntakaava (vahvistettu 21.12.2011)

## 1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Parikkalan Keskusta alueiden yleiskaava 2010
- Etelä-Karjalan maakuntakaava
- Maankäyttöluonnos (Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy)
- Etelä-Karjalan rakennuskuultuuri 1987

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Parikkalan tekninen johtaja on 3.6.2011 viranhaltijapäätöksellään valinnut Korttelin 200 asemakaavamuutoksen laatijaksi maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallion.

Kaavaluonnos valmistui lokakuussa 2011, ehdotus on tarkoitus valmistua joulukuussa 2011 ja valtuuston hyväksyttävä kaava tulee olemaan tavoitteellisesti talvella 2012.

Alustavan asemakaavamuutoksen viranomaispalaveri järjestettiin 4.8.2011. Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.10. - 3.11.2011. Kaavaluonnoksesta jätettiin kaksi huomautusta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.12.2011 - 2.1.2012 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Parikkalan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 9.2.2012.

## 2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavamuutoksella muutetaan kolme asuinliikerakennustonttia kolmeksi asuin-, liike- ja kerrostalojen korttelialueeksi, yhdeksi vähittäiskaupan suuryksikön tontiksi ja yhdeksi asumista palvelevaksi yhteiskäyttötontiksi. Lisäksi alueen pysäköintitarpeisiin osoitetaan uusi autopaikkojen korttelialue.

Vanha liikennealue tonttien itäpuolelta muutetaan katualueeksi.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Luonnonympäristö

Suurin osa suunnittelualueesta on rakennettua aluetta. Varsinaista luonnontilaista aluetta ei ole lainkaan. Kaavaluonnoksen mukaisen KM-tontin länsiosassa kasvaa jonkin verran lehtipuita etupäässä pajua ja koivua.

##### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Rakennettuun ympäristöön kuuluvat ABC:n polttoaineen jakeluasema, toimintansa lopettanut ravintola Kaakonranta, S-market, Agrimarket, toimisto- sekä varastotiloja. Kaikki rakennukset ovat Etelä-Karjalan osuuskaupan omistuksessa.



*S-market ja Agrimarket*



*Ravintola Kaakonranta*



*Varastoaluetta ja rakennuksia*

Lisäksi rakennettuun ympäristöön voidaan luokitella Parikkalantien ympäristö ajoratoineen ja kevyen liikenteen väylineen.



*Parikkalantietä etelästä pohjoiseen päin kuvattuna*

### 3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja eikä muinaismuistoja. Rakennusrekisterin mukaan lähinnä Parikkalantietä oleva funktionalistinen liiketoimistorakennus on rakennettu alun perin 1936. Rakennuksen suojele ratkaistaan ELY-keskuksen ja maakuntamuseon lausunnon perusteella.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Etelä-Karjalan osuuskaupan ja Suomen valtion omistuksessa.

### 3.1.5 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään digitaalista pohjakarttaa. Pohjakartta vastaa hyvin kaavamuuotosalueiden nykyistä maankäyttöä ja rakentamista. Pohjakartta on täydennettynä hyväksytty 19.2.1993.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT):

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

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

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

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

### 3.2.2 Maakuntakaava

*"Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseseen." (Etelä-Karjalan liitto)*

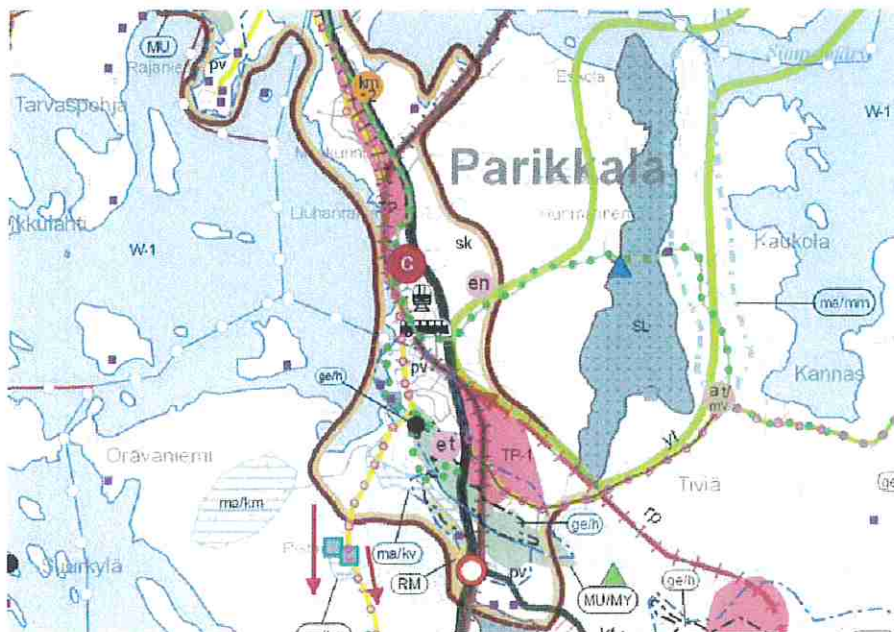
Parikkalan kunta kuuluu Etelä-Karjalan liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteet hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.12.2007. Maakuntakaavaluonnos oli luonnoksena nähtävillä kesällä 2009 ja kaavaehdotus loppuvuonna 2009.

Kaavaehdotus oli toisen kerran nähtävillä 15.3 – 14.4.2010.



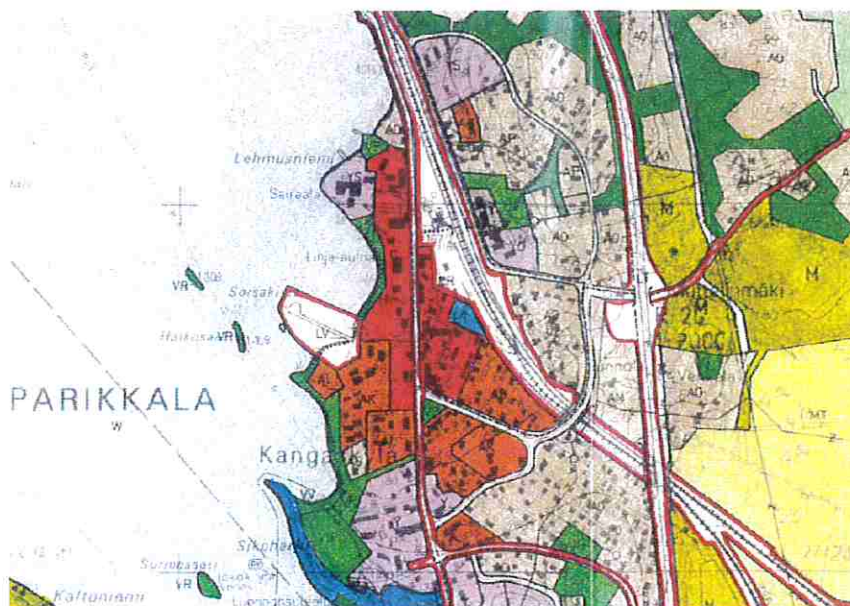
Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Lopullisesti maakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 21.12.2011.



Ote Etelä-Karjalan vahvistetusta maakuntakaavasta

### 3.2.3 Yleiskaava

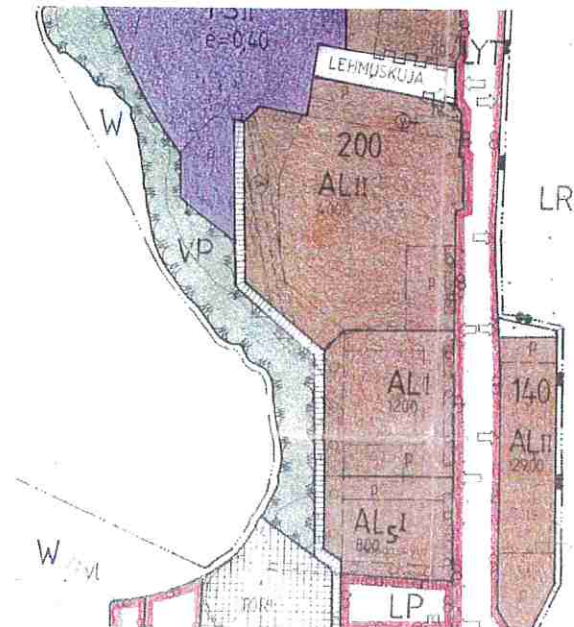
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustoimintojen alueeksi (C).



Ote yleiskaavasta

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kymen Läninhallituksen 28.12.1993 vahvistama asemakaava, jossa kaava-alue on osoitettu asuinliikerakennusten korttelialueeksi (AL) ja liikennealueeksi (LYT).



*Voimassa olevan asemakaavan ote*

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt liikkeelle kunnan ja Etelä-Karjalan osuuskaupan aloitteesta. Nykyinen asemakaava ei salli vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista alueelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Parikkalan tekninen johtaja on 3.6.2011 viranhaltijapäätöksellään valinnut korttelin 200 asemakaavamuutoksen laatijaksi maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallion. Kunnanhallitus on kokouksessaan 14.6.2011 tehnyt asemakaavan laatimispäätöksen.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Parikkalan kunta  
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat  
Lähialueen yrittäjät ja yhdistykset  
Media  
Viranomaiset

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.6. – 11.7.2011 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Osallistumista ja vuorovaikutusta on tarkemmin kuvattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.



#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavan aloituksen viranomaispalaveri järjestettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa 4.8.2011.

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset viranomaislausunnot.

#### 4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Alueen maankäytön vertailemiseksi luonnosvaiheessa laadittiin vaihtoehtoiset versiot maankäytöstä VE1 ja VE2. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä kaupparakennuksen sijoittumisen perusteella KM-1 tontilla.



Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 10.10.2011 jatkaa kaavaluonnoksen valmistelua vaihtoehdon VE1 pohjalta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Nyt käsiteltävä kaavamuutos sulautuu taajaman yhdyskuntarakenteeseen saumattomasti ja täydentää keskustaa luontevasti. Ristiriitoja seutukaavaan, vahvistettavana olevaan maakuntakaavaan tai yleiskaavaan ei ole.

#### 5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueita kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot aluevarauksineen on esitetty seuraavassa taulukossa ja liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

Alue	Tehokkuusluku	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m <sup>2</sup> )
KM-1	0,24	1,65	4 000
ALK	0,53	0,78	4 140
AH	0,02	0,14	30
Katu		0,62	
LPA		0,06	
Yhteensä	0,25	3,27	8 170

## 5.2 Asemakaavamuutokset perusteluineen

### 5.2.1 Korttelialueet

#### Liikerakennusten alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)

Kortteliin 200 osoitetaan yksi KM-1-tontti. Tontin pinta-ala on noin 1,64 ha. Suurin sallittu rakennusoikeus tontilla on 4 000 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen voi olla I kerroksista. Rakennusmassa sijoittuu tontin etelä / länsiosaan. Kaavan mukainen sallittu rakennusalueen pinta-ala on noin 6 600 m<sup>2</sup>. Istutettavia / säilytettäviä puurivejä osoitetaan tontin etelä-, pohjois- ja länsirajoille. Pysäköintiin tontin alueesta varataan noin 8 000 m<sup>2</sup>. Paikoitusalueen maisemointia on korostettu kaavamääräyksellä. Polttoaineen jakelu säilytetään tontilla nykyisellä sijainnillaan. Alueelle saa sijoittaa myös erikoistavarakaupan palveluita ja tiloja. Kaavan toteuttaminen edellyttää käytännössä ravintorakennuksen purkamista.

#### Asuin-, liike- ja kerrostalojen korttelialueet (ALK)

Asuin-, liike- ja kerrostaloalueen kooksi muodostuu noin 0,8 ha. Alueelle osoitetaan yhteensä uusille asuin-, liike- ja kerrostaloille yhteensä 3 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudet kolmelle eri tontille. Olemassa olevalle liikekerrostalolle osoitetaan 540 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus. Tontille osoitetaan sekä talojen asukkaiden käyttöön auton säilytyspaikkoja (a/p). Osaa auton säilytyspaikoista voi käyttää asiakas- ja vieraspysäköintiin. Rakentaminen voi olla tonteilla IV kerroksista. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä 4 140 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa 0,53 tonttitehokkuutta.

Kaavan toteuttaminen näiden tonttien osalta edellyttää kaikkien muiden olemassa olevien rakennusten purkamista lukuun ottamatta katualueeseen rajautuvaa suojeltavaksi tarkoitettua liikerakennusta. Tämän rakennuksen katu-tasoon ei saa sijoittaa asuintiloja.

#### Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Tonttien 2,3,5 ja 6 tarpeisiin varataan asumista palveleva yhteiskäyttöinen tontti pinta-alaltaan noin 0,14 ha. Alueen pääkäyttötarkoitus on leikki- ja oleskelualue (le). Tontille varataan pieni rakennusoikeus (30 km<sup>2</sup>) vähäisiin yhteiskäyttöisiin rakentamistarpeisiin.



## 5.2.2 Kadut, liikennöinti ja pysäköinti

Kaavamuutosalueisiin rajautuvien tonttien kohdalta muutetaan Parikkalantien kaavallisesti katualueeksi. Kunnan laajemman asemakaavan päivityksen yhteydessä koko taajaman läpiajotie tullaan muuttamaan katualueeksi. Kaavamuutos ei vielä velvoita kuntaa tekemään MRL:n mukaista kadunpitopäätöstä. Kunta ja ELY-keskuksen liikevastuualue neuvottelevat kadunpitopäätöksen sopivasta ajankohdasta.

Taajaman pääväylän suunnittelu edellyttää tarkkaa suunnittelua myös jatkossa mm. viihtyisyyden ja liikenneturvallisuuden takia.

Liittymien sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Liittymäkieltoja on käytettävä suurella osin. KM-1 tontin osalta osoitetaan kaavaan kaksi kohtaa, joista liittymän voi järjestää. Nykyistä eteläisempää liittymää siirretään etelämmäksi noin 45 metriä.

Pohjoisempi liittymä säilyy entisellä kohdallaan.

ALK-tontille 2 on hankalaa toteuttaa suoraa liittymää Parikkalantieltä. Kevyen liikenteen väylään kiinni rakennettu talo muodostaisi merkittävän näkemänhaitan autoilijoille ja kevyen liikenteen kulkijoille.

ALK-tonttien autoliikenne täytyy ohjata Lehmuskujan kautta.

Tontille 3 joudutaan liikennöimään ajoyhteyttä käyttäen tontin 5 ja autopaikkojen korttelialueen läpi.

Terveyskeskustontin ja Parikkalan valon autopaikkoja voidaan sijoittaa myös autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

## 5.2.3 Kunnallistekniikka

Kaikki rakentamiseen osoitetut tontit ovat liitettävissä kunnallistekniikkaan.

## 5.2.4 Rakennussuojelu

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1936 rakennettu Parikkalan osuuskaupan funktionalistinen rakennus. Kohde on mainittu Etelä-Karjalan rakennuskulttuuri (1987) julkaisussa rakennushistoriallisesti arvokkaana kohteena. Rakennus määrätään MRL 57 §:n nojalla suojeltavaksi.

## 5.2.5 Yleiset kaavamääräykset

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- ALK-alueet 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- KM-alueet 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

Pintavesien johtamiseen ja viemärointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan Simpelejärveen.

ALK-korttelialueella suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa riittävä liikennemelusuojaus siten, etteivät päivä- ja yöajan melutasojen ohjearvot ylity rakennusten sisäosissa tai leikki- ja oleskelualueina käytettävillä piha-alueilla.

Rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisellä tavalla siten, että ne sijoitukseltaan, ilmeeltään, korkeusasemiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat toisiinsa ja ympäristöönsä.

Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen rauhalliseen ilmeeseen. Hyvin laajoja aukottomia tai jaksottamattomia julkisivupintoja tulee kuitenkin välttää.

Alueelle saa muille kuin erikseen osoitetuille paikoille rakentaa korkeintaan 10 metriä korkeita mainostorneja.

Huolto- ja lastauspihojen sijoittamiseen ja aitaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että ne eivät hallitse alueen kokonaisilmettä tai katukuvaa. Ulkomuymälä- ja varastointialueet on rajattava malleiltaan korkeatasoisilla siisteillä aidoilla. Aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen. Panssariverkkoaitaa ei sallita.

Pysäköintialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuliikenteen ohjaamiseen. Kattamattomat autopaikat tulee riveittäin erottaa toisistaan istutuksilla tai kiveyksillä. Rakentamattomat alueen osat sekä pysäköinti-, huolto-, varastointi- ja alueen sisäiselle liikenteelle varattujen alueiden ulkopuoliset alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina.

Jätekatokset ja -alueet tulee suojata umpinaisilla aidoilla.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää selvitys alueen maaperän mahdollisesta pilaantumisesta sekä siitä, miten rakentamistoimissa ja alueen käytössä otetaan huomioon mahdollisen pilaantumisen aiheuttamat haitat ja riskit. Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin alueet ovat tutkittu ja puhdistettu ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arvioina kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa. Kaupallisten vaikutusten arviointiin tul- laan kaavaehdotusvaiheessa käyttämään siihen erikoistunutta konsulttia.

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin sekä kaavoitusprosessin kuluessa laadittuihin lisäselvityksiin. Suunnitelualueeseen on tutustuttu maastossa.

Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä.

Kaavamutoksen vaikutusalue on Parikkalan ydinkeskustan alue.

#### 5.3.1 Kaupalliset vaikutukset ja vaikutukset alue- ja palvelurakenteeseen

Kaavaratkaisu tarjoaa liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevan, näkyvän ja kilpailukykyisen sijaintipaikan siellä toimiville yrityksille. Esimerkiksi nykyistä varsinkin pysäköinnin kannalta epäkäytännöllisistä tiloistaan mahdollisesti siirtyvän S-Marketin toiminta- ja kehitysedellytykset paranevat, jolloin se pystyy entistä paremmin vastaamaan kysyntään ja palvelemaan asiakkaitaan.

Parikkalan ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve mahdollistavat uuden liikerakentamisen: alueen rakentamisen vuoksi ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten erikoiskaupan myymälöiden toimintaedellytyksiin eivätkä myymälöiden lopettamiset ole todennäköisiä.

Alueen rakentamisella ei ole merkittävää nykyistä alue- ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueen rakentaminen täydentää hyvin nykyistä keskustaa. Kuntakeskuksen kehitykseen vaikuttavat palvelutarjonnan ohella myös monet muut tekijät. Eri toimijoiden on huolehdittava yhteistyössä keskustan jatkuvasta kehittämisestä ja taajamakuvan parantamisesta.

Kauppan palvelutarjonnan monipuolistuminen parantaa koettua saavutettavuutta sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa asioivien näkökulmasta. Kaupan palvelujen fyysisessä saavutettavuudessa ei tapahdu merkittäviä muutoksia.

### 5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja liikenteeseen

Alueen virkistyskäyttöön vaikutukset ovat vähäisiä, koska virkistyskäyttöä uusilla korttelialueella ei juuri ole ollut. Kortteleiden sisäiset alueet voidaan ottaa virkistyskäyttöön jatkossa.

Suunnitellulla rakentamisella ei ole vaikutusta vesistöihin tai pohjavesiin. Mahdollisten pilaantuneiden maa-alueiden lisäselvitykset ja maanvaihdot tehdään tarvittaessa rakennuslupavaiheessa.

Kaavamääräys:

*Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää selvitys alueen maaperän mahdollisesta pilaantumisesta sekä siitä, miten rakentamistoimissa ja alueen käytössä otetaan huomioon mahdollisen pilaantumisen aiheuttamat haitat ja riskit.*

Kaupan ostovoiman ulosvirtaus kunnasta vähenee jonkin verran. Tämä vähentää myös liikennettä ja liikenteen haittoja.

Vaikka uusi asuminen lisää liikennettä, lisäys ei ole merkittävä.

### 5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen ja taajamakuvaan

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen rakentuminen suunnitellulla tavalla täydentää ja eheyttää taajamakuva ja yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutoksen myötä Parikkalan taajamakuva saa yhteisemmän ilmeen. Uuden kerrostaloalue ydinkeskustassa lisäävät asuinrakentamisen kerroksellisuutta. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.

Muutosalue liittyy olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston piiriin.

### 5.3.4 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen vanhojen rakennusten purkamisen lukuun ottamatta funktionalistista vanhaa liikerakennusta, jonka historialliset arvot turvataan suojelumääräyksellä.

Lähialueen rakennettuun ympäristöön asemakaavalla ei ole suoranaisia vaikutuksia.

### 5.3.5 Vaikutukset maisemaan

Suurehko uusi kauppakeskus näkyy tietenkin taajamassa sekä Parikkalantien puolelle että vesistön puolelle. Samoin IV-kerroksiset kerrostalot näkyvät kohtalaisen kauas. Rakentamismassa sulautuu kuitenkin kohtalaisen hyvin muun kirkonkylän rakentamiseen, joten oletettavasti häiritseviä maisemavaikutuksia kaavamutoksesta ei synny.

### 5.3.6 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen asuinrakentaminen lisää asukkaita eli palveluiden käyttäjiä ja siten vahvistaa ja turvaa taajaman elinvoimaisuutta.

Kaava monipuolistaa asukasrakennetta edelleen ja luo uusia asumisen vaihtoehtoja.

Todennäköisesti uudet kerrostaloasukkaat ovat suurelta osin seniorikansalaisia. Jotkut heistä tulevat tarvitsemaan erilaisia palveluita mm. ruoka- ja kotipalveluita.

### 5.3.7 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asemakaava määrittelee kortteleiden käyttötarkoituksen, rakennusten sijoittumisen ja arkkitehtuurin, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta, varsinkin jos toteutusaikataulu pitkittyy tai rakentaminen toteutuu esim. suunniteltua paljon pienemmällä volyymillä.

### 5.3.8 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Haitallisia maisemavaikutuksia on pyritty pienentämään kaavamääräyksillä mm. istutettavien puurivien avulla. Laajan rakentamismassan aiheuttamia maisemallisia haittavaikutuksia pyritään vähentämään: *Rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisellä tavalla siten, että ne sijoitukseltaan, ilmeeltään, korkeusasemiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat toisiinsa ja ympäristöönsä. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen rauhalliseen ilmeeseen. Hyvin laajoja aukottomia tai jaksottamattomia julkisivupintoja tulee kuitenkin välttää.*

### 5.3.9 Asemakaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan

Asemakaavamuutos ei ole mitenkään ristiriidassa voimassa olevan tai vahvistettavana olevan maakuntakaavan kanssa.

## 6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina. Asuin-, liike- ja kerrostalojen kortteli-alue tulee toteutumaan vaiheittain talo kerrallaan kysynnän perusteella. Liikerakennusten alue voi lähteä rakentumaan 2012 – 2013.

### 6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakennuslupamenettelyä. Uusi liittymä Parikkalantielta vaatii tieviranomaisen luvan, jos liittymä toteutetaan ennen Parikkalantien hallinnollista siirtoa kunnalle.

### 6.3 Toteuttamisen seuranta

Parikkalan kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.



## 7 MUUTOKSET KAAVA-ASIAKIRJHOIHIN EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN

Kaavakartassa on lyhennetty liittymäkieltoaluetta tonttien 2 ja 6 alueella. Tontin 6 läntistä rajaa on siirretty n. 3 metriä länteen päin. Parikkalantien varteen on lisätty istutettavat puurivit. Polttoaineen jakelun osa-alueetta on hieman laajennettu. Kaavaselostusta on korjattu mm. maakuntakaavan vahvistamisen takia. Lisäksi vaikutusten arviointiosaa on täydennetty. AH-korttelin toteuttamisesta on poistettu viittaus MRL 164 §:ään. AH-korttelin kaavamääräystä on täydennetty. Kaavan yleisiä määräyksiä on täydennetty ja täsmennetty.



Antti Hirvikallio  
RI, YKS 371