

Parikkalan kunta



MAALARINKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS



Kaavaselostus

31.5.2011

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ 22.6.2011
KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ 29.8.2011

6.3	Toteuttamisen seuranta	12
-----	------------------------------	----

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Poistuva asemakaava
Kaavakartta
Kaavamerkinnot
Asemakaavan tilastolomakkeet

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta
- Kaavamerkinnot
- Asemakaavan tilastolomakkeet

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Parikkalan Keskusta alueiden yleiskaava 2010
- Etelä-Karjalan maakuntakaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Parikkalan tekninen johtaja on 1.4.2011 viranhaltijapäätöksellään valinnut Maalarinkadun asemakaavamuutoksen laatijaksi maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallion.

Kaavaluonnos valmistui huhtikuussa 2011, ehdotus toukokuussa 2011 ja valtuuston hyväksyttävä kaava tulee olemaan tavoitteellisesti syksyllä 2011.

Asemakaavamuutoksesta ei järjestetty viranomaispalaveria.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.4 -6.5.2011 välisenä aikana.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.6.-18.7.2011.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Viranomaislausunnoissa ei ollut sellaisia asioita, joiden perusteella kaavaehdotusta tarvitsisi muuttaa.

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Kaavamuutoksella muutetaan Maalarinkadun Y-tontti ja osa leikkipuistosta (VK) erityis- ja palveluasumisen korttelialueeksi (AKS).

Korttelin 153 AO-tontteihin tehdään pieniä teknisiä tarkastuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Suurin osa suunnittelualueesta on jo ihmisen jollain tavoin muokkaamaa. Alueen kasveissa on havaittavissa selkeästi kulttuuribiotooppien levinneisyys. Lajistoon kuuluu lukuisia ei luonnonvaraisia puutarhakasveja. Lisäksi puustoon kuuluu jonkin verran mäntyä ja koivua.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Rakennettuun ympäristöön kuuluu korttelin 153 yksi omakotitalo pihapiireineen. Nykyisen kaavan Y-tontilla on purkukuntoinen vanha omakotitalo, jolle on myönnetty purkamislupa kunnan rakennusvalvonnan toimesta.

toiluja sekä vahvistamalla niiden velvoittavuutta. Suurin osa tavoitteista kuitenkin säilyy ennallaan.

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

3.2.2 Seutukaava/maakuntakaava

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 kuntakaavoitukseen." (Etelä-Karjalan liitto)

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

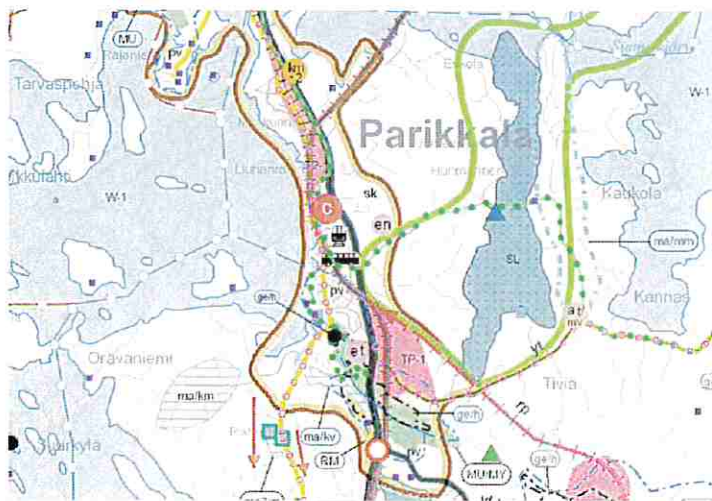
Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteet hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.12.2007. Maakuntakaavaluonnos oli luonnoksena nähtävillä kesällä 2009 ja kaavaehdotus loppuvuonna 2009.

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 vahvistaa ympäristöministeriö.

Seutukaava

Etelä-Karjalan voimassa oleva seutukaava on hyväksytty Ympäristöministeriössä 14.3.2001 ja se on saanut lainvoiman 18.4.2001.



Ote Etelä-Karjalan vahvistamattomasta maakuntakaavasta

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt liikkeelle kunnan aloitteesta. Palveluasumiselle on suurta tarvetta. Kaavamuutoksella voidaan toteutumaton Y-tontti ottaa tehokkaaseen käyttöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Parikkalan tekninen johtaja on 1.4.2011 viranhaltijapäätöksellään valinnut Maalarinkadun asemakaavamuutoksen laatijaksi maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallion.

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 sekä kaavaluonnos olivat nähtäville 21.4 -6.5.2011 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset viranomaislausunnot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Palveluasumisen tontti on noin 0,5 ha, puistoksi jää noin 0,1 ha ja erillispientalojen tonttien pinta-alaksi muodostuu 0,27 ha.

5.1.1 Palvelut

Palveluasunnon rakentaminen työllistää muutamia henkilöitä sekä rakennusvaiheessa että myöhemmin toiminnassa.

5.2 Asemakaavamuutokset perusteluineen

5.2.1 Asuinalueet

Erityis- ja palveluasumisen korttelialue (AKS)

sekä julkisivun osalta. Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristöön ja taajamakuvaan sopeutuva kokonaisuus.

Rakennuksen räystääskorkeutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon naapurirakennusten räystääskorkeus. Pääsääntöisesti tulee pyrkiä samaan räystääskorkeuteen. Myös kattokaltevuuden tulee myötäillä naapurirakennusten kattokaltevuuksia.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan rakentamattomat ja toteutumattomat alueet on myös maise-
mallisesti perustuja saada suunnitelmallisen rakentamisen piiriin.

Arviointi pohjautuu jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin, jotka on selvitetty tai selvitetään neuvotteluin eri sidosryhmien kanssa. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.

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.

Arviointi perustuu olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin sekä kaavoitusprosessin kuluessa laadittuihin lisäselvityksiin. Suunnittelu-
alueeseen on tutustuttu maastossa.

Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä

Suurin muutos on alueen täydennysrakentaminen asuinkäyttöön ja asukkaiden lisääntyminen.

Maisemalliset haittatekijät jäävät näillä kaavamuutoksilla hyvin vähäisiksi. Uudisrakentamiseen varatut alueet eivät tule näkymään kaukomaisemassa.

5.3.2 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 volyyymillä.

5.3.3 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Näistä on kerrottu tarkemmin seuraavassa kappaleessa vaikutusten arvioinnin tulosten kuvailun yhteydessä. Asuttujen naapuritonttien suhteen haitallisia vaikutuksia on pyritty pienentämään mm. istutettavia alueen osia käyttämällä rajojen lähelsyydessä.

Vaikka uusi asuminen lisää liikennettä, lisäys ei ole merkittävä, koska suurin osa uusista asukkaista tulee olemaan vammaisia, joten oman auton käyttöaste on normaalia alhaisempi.

Palvelut:

Alueen täydennysrakentaminen lisää asukkaita eli palveluiden käyttäjiä ja siten vahvistaa ja turvaa taajaman elinvoimaisuutta. Tuettu palveluasuminen luo uudenlaisia palvelutarpeita ja elinkeinomahdollisuuksia..

Sosiaaliset vaikutukset:

Se monipuolistaa asukasrakennetta edelleen ja luo uusia asumisen vaihtoehtoja sellaiselle henkilöryhmälle, jotka eivät pysty asumaan normaaleissa kotioiloissa ilman palveluverkostoa.

Tuettu palveluasuminen antaa mahdollisuuden uudenlaiseen verkottumiseen ja yhteisöllisyyteen.

Alueelta on myös hyvät yhteydet Kirkonkylän keskusta

Kaavan toteutumisen mahdollistaa alueelle noin 18 asunnon rakentamisen.

5.3.5 Asemakaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan

Asemakaavamuutos ei ole mitenkään ristiriidassa seutukaavan eikä maakuntakaavan kanssa.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakennuslupamenettelyä.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Parikkalan kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.



Antti Hirvikallio
RI, YKS 371

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	580 Parikkala	Täyttämispvm	26.07.2011
Kaavan nimi	Maalarinkadun asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	31.05.2011
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.04.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	580
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8400

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8500		1940	0,23	0,0000	1040
A yhteensä	0,7500	88,2	1940	0,26	0,4800	1440
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3000	-400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1000	11,8			-0,1700	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0100	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

PARIKKALAN KUNTA
MAALARINKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOS
POISTUVA KAAVA

