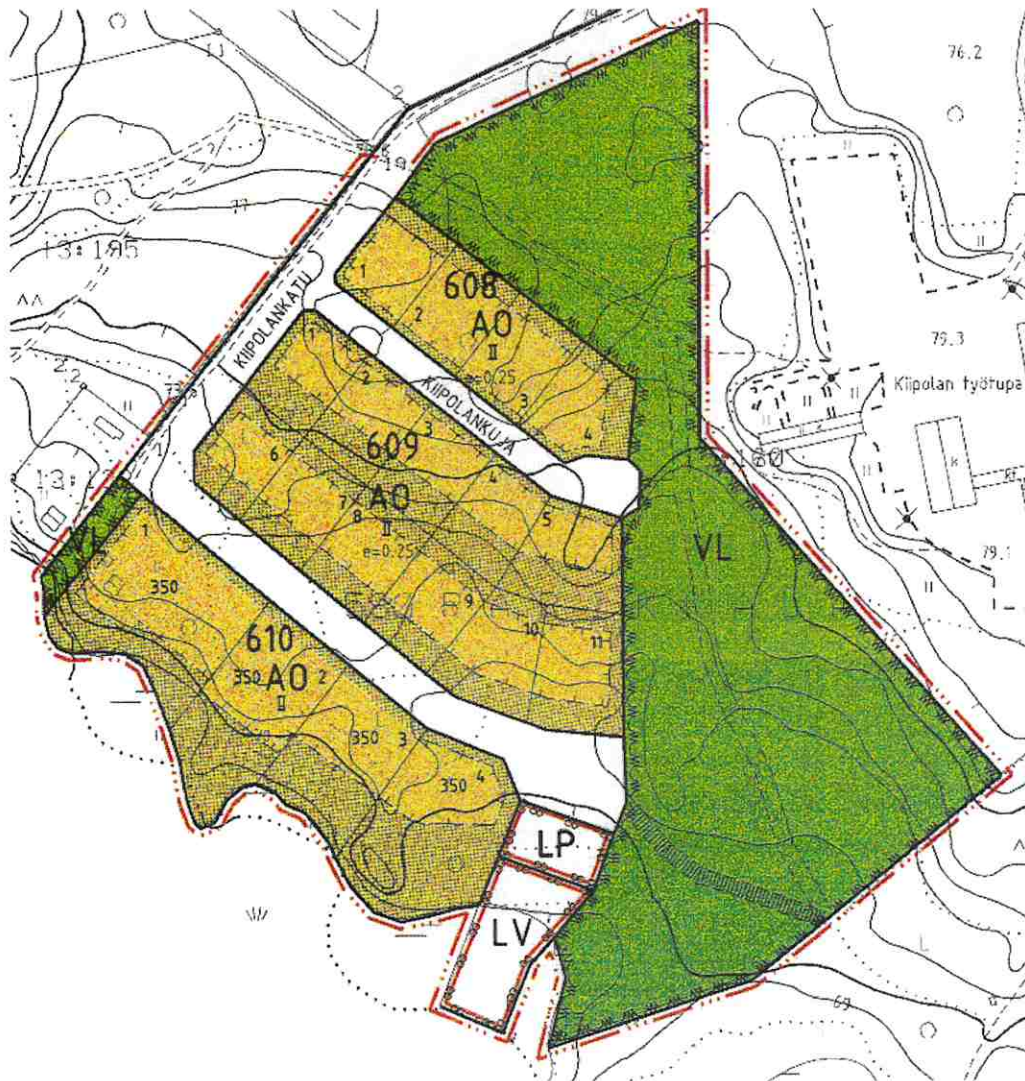


PARIKKALAN KUNTA

MOSKUUNNIEMEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

ASEMAKAAVAEHDOTUS 15.3.2005



LAPPEENRANNASSA



**KAAVOITUS JA
MAANKÄYTTÖ OY**

DI. Pekka Mäkinen

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE JOULUKUUN 27. PÄIVÄNÄ PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan laajennus koskee Järvenpään kylän maarekisteritilaa RN:o 13:160 ja Moskuunniemen asemakaavan Kiipolankatu-nimistä katualuetta.

Asemakaavalla muodostuvat erillispientalojen korttelit 608 - 610 , lähivirkistys- pysäköinti- ja venevalkama-alue.

KAAVAN LAATIJA

Kaavoitus ja Maankäyttö Oy
Koulukatu 10 A
53100 LAPPEENRANTA
puh. (05) 4190042 fax. (05) 4190085
e-mail. p.m@kaavoitus.net

VIREILLETULO

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu kuntasuunnitelman kaavoitusohjelmassa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisen yhteydessä.

HYVÄKSYMISPÄIVÄMÄÄRÄT

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen 7.6.2004.
Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 19.10. – 8.11.2004.
Asemakaava pidettiin julkisesti nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 31.1. – 2.3.2005.

1.2 ASEMAKAAVA – ALUEEN SIJAINTI.

Asemakaava-alue sijaitsee Parikkalan keskustaajaman ja Särkisalmen taajaman välissä Moskuunniemessä valtatie 6:n länsipuolella.
Asemakaavan laajennus rajoittuu Kiipolankatu nimiseen asemakaavan katualueeseen, Kiipolan koulun tonttiin, kaakossa ja luoteessa yksityisten maanomistajien tiloihin (13:132 ja 13:162) sekä lounaassa Simpelejärveen.
Suunnittelualueeseen rajautuva asemakaava on vahvistettu 7.12.1990.

1.3 ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (erillinen asiakirja)
2. Luontoselvitys (erillinen asiakirja)
3. Rakennettavuustutkimus 7.6.2004 (erillinen asiakirja)
4. Asemakaavakartat 1 : 2000
5. Asemakaavan seurantalomakkeet

1.4 SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- 1.1 Moskuunniemen asemakaavan laajennus
- 1.2 Asemakaava-alueen sijainti
- 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
- 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

2 TIIVISTELMÄ

- 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
- 2.2 Asemakaava
- 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

3 LÄHTÖKOHDAT

- 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista
- 3.2 Suunnittelutilanne

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.4 Asemakaavan tavoitteet

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

- 5.1 Kaavan rakenne
- 5.2 Aluevaraukset
- 5.3 Kaavan vaikutukset
- 5.4 Ympäristön häiriötekijät
- 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

- 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
- 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus
- 6.3 Toteutuksen seuranta

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti kaavan laatimisesta 23.6.2003
Tekninen lautakunta valitsi 28.1.2004 Kaavoitus ja Maankäyttö Oy: kaavan laatijaksi.
Suunnittelutyön aloituspalaveri pidettiin 27.4.2004.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 19.4.2002.
Maakäyttö ja rakennuslain 62 § mukainen neuvottelu pidettiin 8.6.2004.
Kunnanhallitus hyväksyi kaavoitustyötä koskevat tavoitteet 7.6.2004
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin MRL 62 § mukaisesti nähtävillä 1.7. – 20.8.2004.
Alustava asemakaavaluonnos valmistui 1.9.2004 ja pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 19.10. – 8.11.2004. Luonnoksesta ei jätetty huomautuksia.
Asemakaava pidettiin julkisesti nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 31.1. – 2.3.2005.
Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

2.2 Asemakaava-alue

Moskuunniemen asemakaava-alue sijoittuu Keskustaajaman ja Särkisalmen taajaman välialueelle valtatie 6:m ja Simpelejärven väliselle ranta-alueelle.
Alueelle on kaavaluonnoksessa varattu 19 tonttia erillispientalorakentamiselle, tonttikoko vaihtelee 1400 – 3000 neliön välillä.
Itäosa asemakaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alue rajautuu Kiipolan entisen koulun tonttiin.
Ranta-alueelle on varattu venevalkama-alue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueiden toteuttamisesta vastaa kunta. Kunta suunnitelmissa alueen rakentamisen aikataulua ei ole vielä päätetty, mutta se voinee alkaa 2005-2006.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.11 LUONNONYMPÄRISTÖ

Alueen yleispiirteet

Kaavan alue Kiipolan koulun ja Simpelejärven välissä on loivasti järvelle laskevaa lehtomaista kangasta (kartta 2). Rinteessä näkyvät yhä vanhat rantaterassit (kolme eri terassia). Alueen metsät ovat keski-ikäistä, kuusivaltaista metsää, jota on harvennettu voimakkaasti. Männyn osuus lähempänä rantaa kasvaa kuusen kustannuksella. Entisen pellon alueella kasvaa harvennettu koivikko. Koivu on koko alueella yleinen sekapuu.

Tutkittu alue on ylärinteen puolelta, koillis- ja pohjoissivultaan, kuivahkoa lehtomaista kangasta ja alarinteen puolelta, keskivaiheilta aina järven rantaan asti, kosteapohjaista lehtomaista kangasta. Alueen eteläosat ovat märkyytensä vuoksi lähinnä lehtomaista korpea koivuineen ja tervaleppineen.

Kiipolan koulun kaakkoispuolella on iäkkäämpää koivua kasvava rinne ja alueen pohjoisreunalla on nuorehkoa koivua kasvava entinen peltoalue. Koska alueella on aiemmin kasvanut hyvin tiheä kuusivaltainen puusto, on kenttäkerroksen peittävyys paikoin varsin vähäinen käsittäen sekä kulttuurilajeja entiseltä pellolta että lehtomaisen kankaan lajeja.

Alueen luontotyypit

Alueella ihmisen vaikutus on ollut pitkäaikainen ja monipuolinen: Kesämökkiasutus teineen, kaivantolinja, entinen pelto ja tehokas metsätalous. Koska koko alueen lajistossa näkyy ihmistoiminnan vaikutus selvästi, ei alueella ole täysin alkuperäisinä säilyneitä biotooppeja.

Eteläosa on alavuutensa vuoksi tulva-altista rantametsää (kartta 2, alue A). Kiipolan koulun pihalta rantaan kulkee täytetty kaivanto, mahdollisesti viemäri linja, jolla kasvava kasvilajisto poikkeaa selvästi tutkitun alueen muusta lajistosta. Rantavyöhyke muodostuu tyypillisestä eutrofisten järvien lajistosta (kartta 2, alue B). Muu osa alueesta on lehtomaista kangasta (alue C), jossa ihmistoiminnan vaikutus näkyy kasvilajistossa selvästi.

Alueen kasvilajisto

Eteläosan kosteassa notkelmassa vallitsevana on korpilajisto, mutta alueelle on levinnyt myös ihmisen mukanaan tuomia lajeja, esimerkiksi isotuomipihlaja, joka on puutarhakarkulainen.

Pohjakerroksessa kasvoi seinäsammalen lisäksi runsaasti suikerosammalta, palmusammalta sekä märimmillä paikoilla okarahkasammalta. Sammalalajisto indikoi pysyvästi kosteaa maaperää. Rantavyöhykkeen lajisto on runsas, eutrofiselle järvelle tyypillinen lajisto. Rannan maan puolella kasvavat lajit edustavat tyypillistä korprien lajistoa. Lajisto ei aseta rajoituksia kaavoitukselle.

Kaava-alueen metsät ovat lehtomaista kangasta, johon on sekoittunut entisten viljelysten ja ahomaiden sekä tienvarsilajistoa. Lajisto on tämän vuoksi jokseenkin runsas, mutta tavanomainen eikä rajoita kaavoitusta.

Alueen linnusto

Tarkkailuajan lyhyys ei riitä kattavaan linnustoselvitykseen. Kasvilajikartoituksen aikana alueella tavattiin yleisiä metsä- ja rantalajeja. Vaateliain laji alueella oli Kuhankeittäjä (*Oriolus oriolus*) Kiipolan koulun kaakkoispuolella, koivikkoisella ylärinteellä.

Johtopäätökset

Kiipolan koulun ja Simpeleenjärven välisellä kaava-alueella (aluekuvattu karttaan 2) ei ollut todettavissa sellaisia kasvilajeja tai muita luonnonarvoja, jotka vaikuttaisivat kaavoitukseen.

3.12 ALUEEN RAKENNETTAVUUS

Maastotutkimukset tehtiin toukokuussa 2004. Tutkimukset käsittivät maastomallimittausten lisäksi 2 kpl painokairauksia. Tutkimuspisteistä otettiin 1 kpl maanäytteitä, joka tutkittiin geoteknisessä laboratoriossamme.

Maastokuvaus ja pohjasuhteet

Tutkimusalue sijaitsee suunnitellun Moskunniemen kaava-alueella Kiipolan koulun ja rannan välisessä maastossa tutkimuskartan 5056.1 mukaisesti. Maanpinnan korkeusasema vaihtelee noin tasoilla +69.3...71.3.

Maaperä koostuu pääosin tiiviistä moreenivaltaisista kantavista maakerrostumista. Humuskerroksen alapuolella tavattiin myös hienojakoisia silttiä sisältäviä aineksia. Vesipitoisuus on suurimmillaan 44 prosenttia maa-aineksen kuivapainosta. Savilajitteen määrä on alle 10 prosenttia. Kairaukset päättyivät 2.4...4.6 metrin syvyydessä kivien, tiiviin maakerroksen tai mahdollisen kallion takia.

Alueen rakennettavuus

Alueen maaperä on rakentamistarkoitukseen sopivaa. Tutkittujen pisteiden kohdalla rakennukset voidaan perustaa maavaraisena anturaperustusta ja maavaraisia lattioita käyttäen.

Perustusten suunnittelussa tulee varautua salaojitukseen, routasuojaukseen ja radonin poistoon.

Jatkotoimenpiteet

Alueen yksityiskohtainen pohjarakennussuunnittelu voidaan tehdä, kun tonttien maankäytön suunnittelu on edennyt ja tiedot rakennusten ja liikennealueiden sijainnista, korkeusasemasta ja rakennekuormista ovat käytettävissä. Tehtyjä tutkimuksia täydennetään tontti- ja rakennuspakkakohtaisilla tutkimuksilla (painokairaukset, näytteenotto).

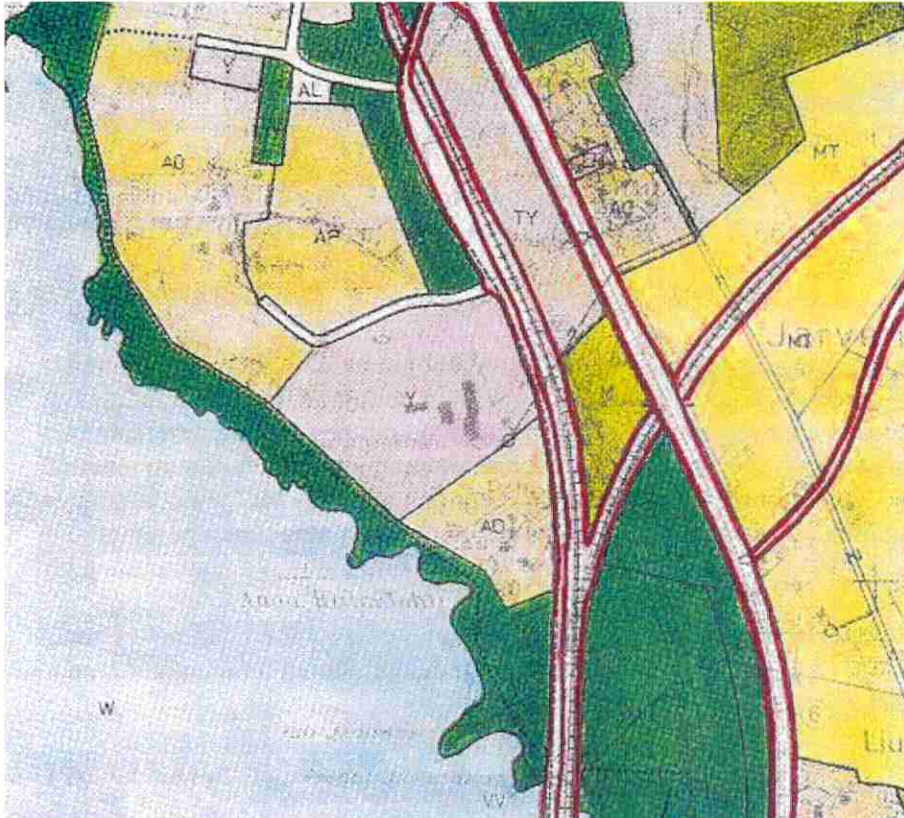
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.21 Seutukaava

Ympäristöministeriön 14.3.2004 vahvistamassa Etelä-Karjalan seutukaavassa suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon sekä taajamatointojen aluetta.

3.22 Yleiskaavatilanne

Alueen suhde yleiskaavaan ilmenee seuraavasta yleiskaavaotteesta:



Kunnan keskusta-alueiden yleiskaava on oikeusvaikutteinen (hyväksytty 14.11.1989).

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu museorakennusten alue, lähivirkistysalue, venevalkama-alue sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat alueet.

Oikeusvaikutteinen

3.23 Voimassa oleva asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 7.12.1990.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty liitekartalla 2.

3.24 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on laadittu vuonna 2004 ja se on hyväksytty 21.3.2005.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 TAVOITTEET

Asemakaavojen muutoksen tavoitteena on:

- Entisen Kiipolan koulun aluetarpeen määrittäminen ja ns. ylimääräisen yleisten rakennusten alueen hyödyntäminen asumiseen
- Kunnan tonttitarjonnan monipuolistaminen
- Luonnonläheisen ympäristöltään viihtyisän asuinalueen muodostaminen ja virkistys ja liikuntapalvelujen turvaaminen
- Mahdollisen venevalkaman sijoittuminen ja mitoitus alueella
- Suunnittelussa huomioidaan kunnan tavoitteena olevan Moskuunrantatien vaikutus kaavaan

5. ASEMAKAAVA-ALUEEN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan väljän pientalovaltaisen asuinalueen muodostaminen Moskuunniemen nykyiseen taajamarakenteeseen kytkeytyen. Kaavaratkaisu perustuu asuinkortteleiden sijoittamiseen rakennettavuudeltaan, pienilmastoltaan edullisiin kohtiin järvinäkymää hyödyntäen. Samalla on pyritty huomioimaan yleiskaavassa esitetty virkistyskäyttö sijoittamalla rannanläheinen tonttikatu siten, että alueen läpi voidaan järjestää sujuva ulkoilureitti. Korttelien sijoittamiseen on myös ratkaisevasti vaikuttanut alueen koillisosan ranta-alueen rakennettavuus.

Laadittavan asemakaava-alueen pinta-ala on 7,3 hehtaaria ja yhteenlaskettu kerrosala on 6166 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu $e_a = 0,08$.

5.12 ALUEVARAUKSET

5.121 Korttelialueet

ERILLISPIETALOJEN KORTTELIALUE (AO)

Omakotitalorakentaminen sijoittuu kaava-alueenlänsiosan etelään viettävälle rinteelle. Omakotitonttien keskikoko on noin 1300 m² ja aluetehokkuus on ($e = 0,25$). Rakentaminen kortteleissa voi olla II kerroksista.

Rannanläheisen korttelin tontit ovat kooltaan 2500 – 3000 neliometriä. Rakentaminen tonteilla on rajattu + 71 metrin korkeuskäyrän yläpuolelle.

5.122 Katualueet

Alueen liikenneverkko tukeutuu Kiipolankatuun, joka johtaa liikenteen edelleen valtatie 6:lle.

Tonttikatujen aluevaraus vaihtelee 12 - 16 metrin välillä. Rannanläheisen katualueen leveys on 16 metriä, joka mahdollistaa erillisen jalankulun järjestämisen.

5.123 Virkistysalueet ja urheilupalvelualue

Alueen itäosat on varattu lähivirkistysalueeksi. Virkistysalueen avulla säilytetään välitön yhteys entiseltä Kiipolan koululta ranta-alueelle sekä keskustaajaman suunnasta mahdollisesti rakennettavalle ulkoilureitille Moskuunniemen pohjoisosaan. Rantakadun päähän on varattu alue venevalkamalle.

5.124 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueet voidaan liittää pumppaamon välityksellä olemassa olevaan viemäriverkostoon.

5.5 ASEMAKAAVA MÄÄRÄYKSET

Ks. Liitekartta 2.

5.6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

5.61 Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alue liittyy välittömästi olemassa olevaan rakenteeseen sitä täydentäen. Kunnallisteknisen verkon ja katujen rakentamisen tarve on vähäistä, joten alueet voidaan ottaa käyttöön ilman erillisiä lisäkustannuksia.

5.62 Rakennettu ympäristö, luonnonympäristö ja maisema

Alueiden toteuttaminen edellyttää tonttikatujen rakentamista. Alas rantaan osoitettu katu noudattelee nykyistä ajoyhteyttä. Luonnonympäristöön asemakaavoilla ei ole suoranaista vaikutusta.

Suunniteltu rakentaminen ei vaikuta haitallisesti alueiden maisemankuvaan.

5.63 Vesistöt ja pohjavedet

Suunnitellulla rakentamisella ei ole vaikutusta vesistöihin tai pohjavesiin.

5.64 Muut vaikutukset

Elinympäristön viihtyvyys ja virkistyskäyttö

Asemakaavojen väljä pientalovaltainen rakentaminen luo mahdollisuudet viihtyisän asuinympäristön muodostumiseen eikä niillä ole vaikutusta nykyisten asuinalueiden viihtyisyyteen.

Kaavassa osoitetut virkistysalueet turvaavat virkistyskäyttömahdollisuudet alueella.

Palvelujen saatavuus

Asemakaava-alue tukeutuu keskustaajaman nykyisiin palveluihin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntataloudellisia kustannuksia syntyy lähinnä katujen ja viemäri/vesijohtoverkon rakentamisesta.

Uutta katua joudutaan rakentamaan noin 450 metriä ja kunnallistekniikan verkostoa noin 750 metriä. Katujen rakentamiskustannukset ovat noin 90 000 € ja kunnallistekniikan verkon kustannukset noin 150 000 €.

5.65 Ympäristön häiriötekijät

Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriöiden lisääntymistä melun, ilman tai muun suhteen.

6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavojen toteuttaminen voi alkaa kaavojen saatua lainvoiman tonttikysynnän mukaisesti.

Lappeenrannassa 15.3.2005

KAAVOITUS JA MAANKÄYTTÖ OY



DI Pekka Mäkinieni

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

