

Parikkalan kunta



PIETARINKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavaselostus

KAVAEHDOTUS 2.4.2012
KORJATTU KAVAEHDOTUS 29.5.2012

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ 12.6.2012 § 132
KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ 20.6.2012 § 21

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.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	7
3.2.2	Maakuntakaava.....	7
3.2.3	Yleiskaava	9
3.2.4	Asemakaava	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset.....	10
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
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.....	11
5.2	Asemakaavamuutokset perusteluineen.....	11
5.2.1	Korttelialueet	11
5.2.2	Puistoalue (VP)	11
5.2.3	Kadut, liikennöinti ja pysäköinti.....	11
5.2.4	Kunnallistekniikka	12
5.2.5	Yleiset kaavamääräykset	12
5.3	Kaavan vaikutukset	12
5.3.1	Vaikutukset alue- ja palvelurakenteeseen.....	13
5.3.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja liikenteeseen	13
5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen ja taajamakuvaan	13
5.3.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	13
5.3.5	Vaikutukset maisemaan	13
5.3.6	Epävarmuustekijät.....	14
5.3.7	Haitallisten vaikutusten lieventäminen	14
5.3.8	Asemakaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan.....	14
5.3.9	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	14
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS.....	14

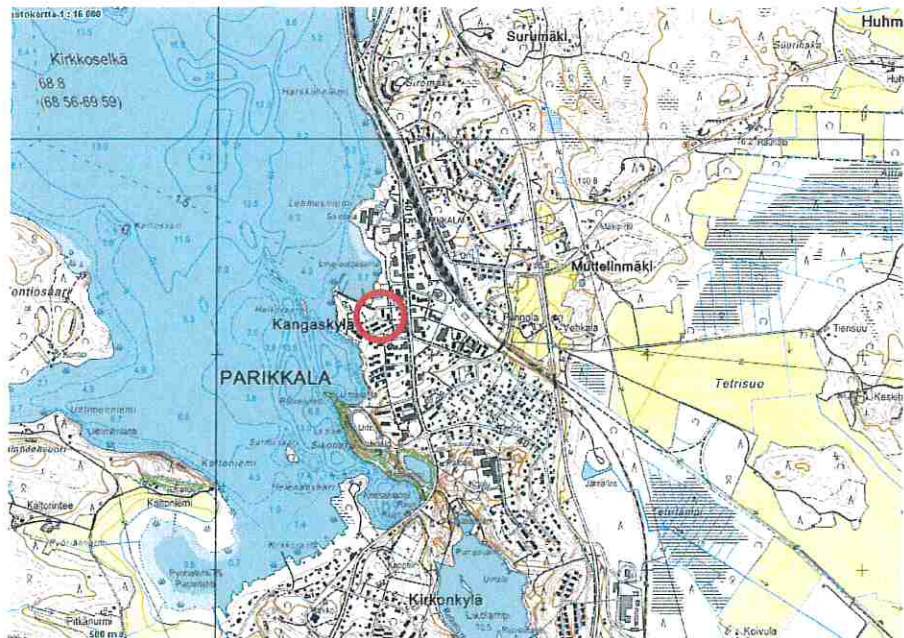
6.1	Toteuttamisen aikataulu.....	14
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat	14
6.3	Toteuttamisen seuranta	14
7	MUUTOKSET KAAVAN EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄ OLON JÄLKEEN.....	15

LIITTEET

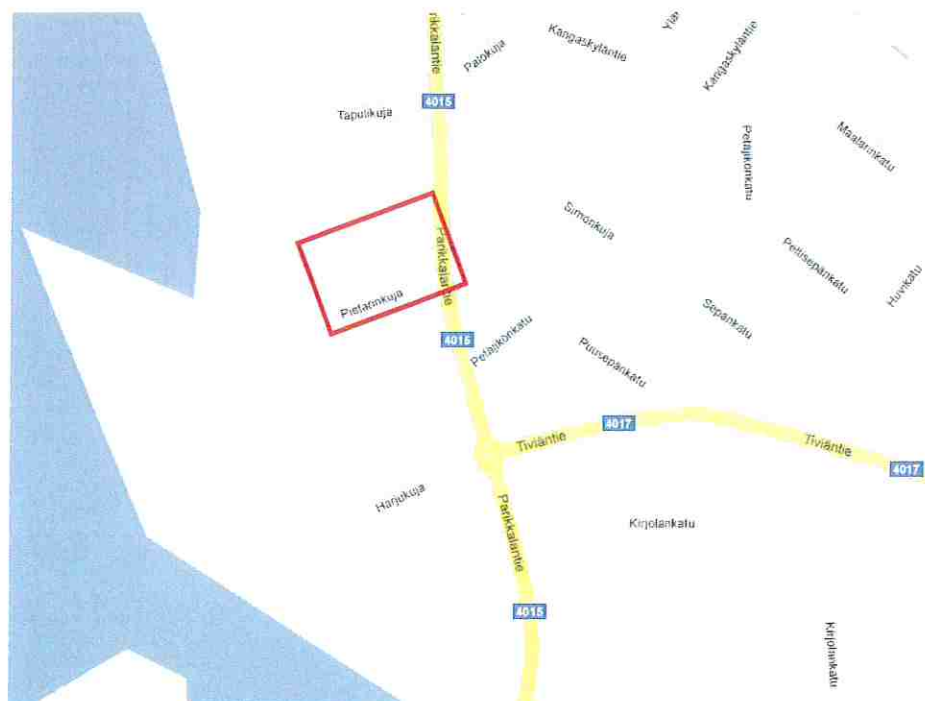
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavakartta
Kaavamerkinnot
Asemakaavan tilastolomakkeet
Kaavoittajan vastineet MRA 27 §
Maaperän pilaantuneisuusraportti 23.5.2012

**PARIKKALAN KUNTA
PIETARINKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Suunnittelualan sijainti ja kuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Parikkalan kunnan keskustaajamassa Pietarinkujan pohjoispuolella Parikkalantien välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue on Parikkalan kunnan ja Suomen valtion (tiealue) omistuksessa.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti



Suunnittelualueen alueellinen sijainti

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on "Pietarinkujan asemakaavan muutos".

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden nykyistä laajemman päiväkodin sijoittaminen alueelle. Lisäksi tavoitteena on riittävien virkistysalueiden osoittaminen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennuskorttelin rakennusoikeuden ennallaan pitäminen sekä liikennealueen muuttaminen kaduksi.

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 viranhaltijapäätöksellään valinnut Pietarinkujan asemakaavamuutoksen laatijaksi maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallion.

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

Kaavaluonnos oli nähtävillä 6.-20.2.2012. Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 19.4 – 21.5.2012 välisenä aikana.

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 20.6.2012 § 21.

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavamuutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan YS-tontti uudeksi YL-tontiksi ja laajennetaan sitä niin, että uusi laajempi päiväkotimahdutus sille.

Vanha liikennealue tonttien itäpuolelta muutetaan katualueeksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Suurin osa suunnittelualueesta on rakennettua aluetta. Varsinaista luonnontilaista aluetta ei ole lainkaan. Kaavan mukaisen YL-tontin leikkialueella kasvaa jonkin verran lehtipuita etupäässä pajua ja koivua.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Rakennettuun ympäristöön kuuluvat nykyinen päiväkotirakennus sekä asuinliikerakennus. Päiväkotirakennus lienee rakennettu 1920 luvulla. Ennen päiväkotitoimintaa siinä on toiminut Parikkalan sahan konttori. Asuinliikerakennus on valmistunut 1972 ja siinä yhden asunnon lisäksi auto-kouluopetuksen teoriatilat.



Päiväkotirakennus



Asuinliikerakennus

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



Parikkalantietä pohjoisesta etelään päin kuvattuna

3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja eikä muinaismuistojia.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Parikkalan kunnan ja Suomen valtion omistuksessa.

3.1.5 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään digitaalista pohjakarttaa. Pohjakartta vastaa hyvin kaavamuutosalueiden 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. Tarkistuspäätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä päätöksen estämättä 31.8.2009 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen päätöksen voimaan tuloa.

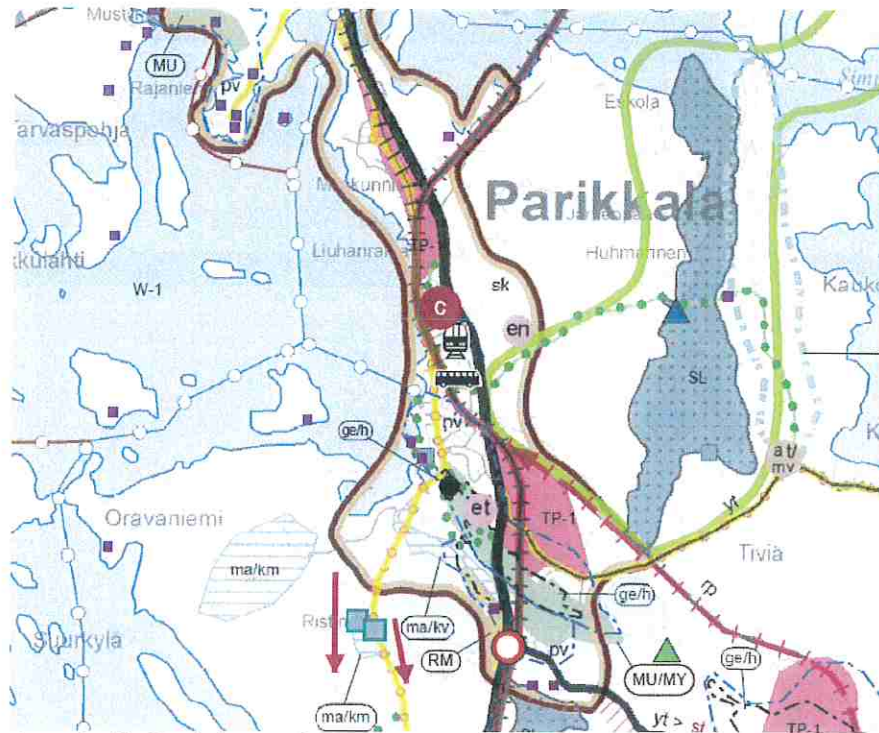
3.2.2 Maakuntakaava

"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.

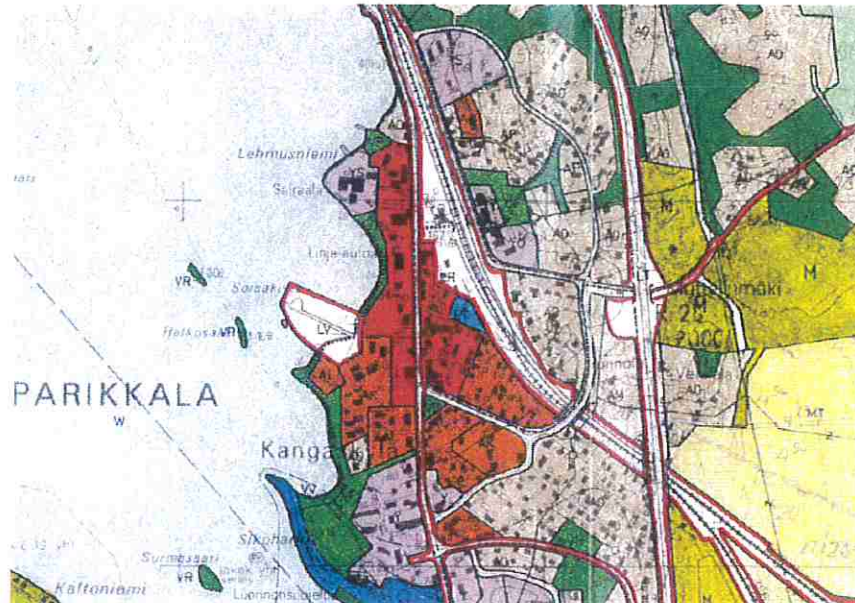
Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 9.6.2010 hyväksynyt Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan **21.12.2011**. Maakuntakaavan merkinnöistä voidaan mainita seutukeskuksen kehittämisvyöhyke (sk).



Ote Etelä-Karjalan vahvistetusta maakuntakaavasta

3.2.3 Yleiskaava

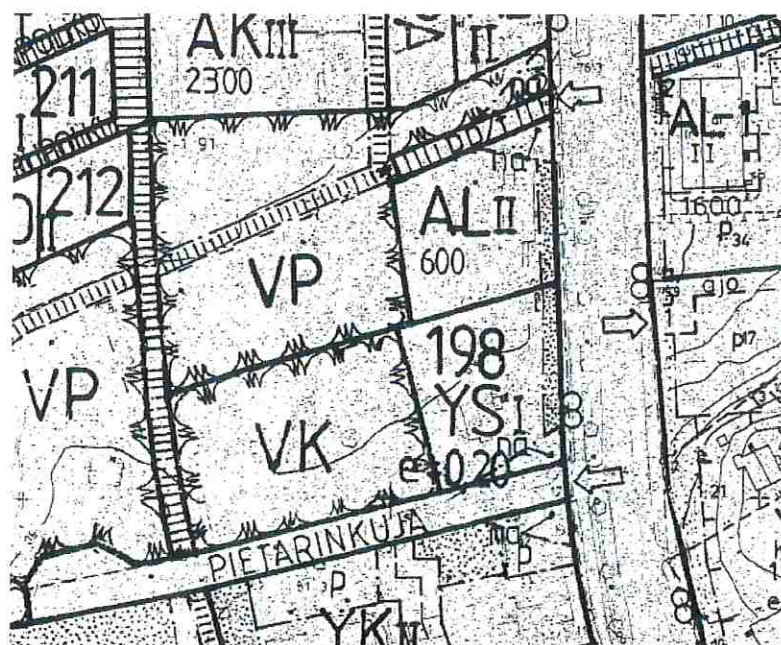
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty yleisten rakennusten alueeksi (Y).



Ote yleiskaavasta

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kymen Läninhallituksen 28.12.1993 vahvistama asemakaava, jossa kaava-alue on osoitettu sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL), leikkipuistoksi (VK), puistoksi (VP) ja liikennealueeksi (LYT).



Voimassa olevan asemakaavan ote

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt liikkeelle kunnan aloitteesta. Nykyinen asemakaava ei salli riittävän kokoisen päiväkodin sijoittamista alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Parikkalan tekninen johtaja viranhaltijapäätöksellään valinnut asemakaavamuutoksen laatijaksi maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallion. Kunnanhallitus on kokouksessaan 31.1.2012 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 6.-20.2.2012 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

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset viranomaislausunnot.

Tarvittaessa pidetään erillisneuvotteluita.

4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Tällä asemakaavamuutoksella ei tutkita varsinaisia vaihtoehtoisia maankäytöratkaisuja. Kunta on sisäisenä työnä selvittänyt uuden päiväkodin sijoittamista eri alueille. Parhaimpana vaihtoehtona on pidetty nykyisen päiväkotipaikan Satakielen aluetta mm. keskeisen sijaintinsa takia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

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

Alue	Tehokkuusluku	Pinta-ala (m ²)	Kerrosala (k-m ²)
YL	0,18	6 700	1 200
AL	0,33	1 840	600
VP		2 980	
Katu		4 440	
Kevyen liikenteen v.		890	
Yhteensä	0,11	16 850	1 800

Rakennusoikeus kasvaa nykyiseen kaavaan verrattuna 820 k-m².

5.2 Asemakaavamuutokset perusteluineen

5.2.1 Korttelialueet

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Kortteliin 198 osoitetaan yksi YL-tontti. Tontin pinta-ala on noin 0,67 ha. Suurin sallittu rakennusoikeus tontilla on 1 200 k-m². Rakentaminen voi olla I kerroksista. I kerroksen yläpuolelle saa rakentaa korkeintaan 20 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Rakennusmassa sijoittuu tontilla Pietarinkujan tuntumaan. Kaavan mukainen sallittu rakennusalueen pinta-ala on noin 3 400 m², joten kaava mahdollistaa rakennuksen sijoittamisen usealla tavalla tontille.

Istutettavaa aluetta osoitetaan Parikkalantien varteen. Tontin pohjoisosa osoitetaan leikki- ja oleskelualueeksi.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Tontti osoitetaan käytännössä nykyisen kaavan mukaisena. Tontin pinta-ala on n. 0,18 ha ja rakennusoikeutta sillä on 600 k-m². Rakentaminen voi olla II kerroksista.

5.2.2 Puistoalue (VP)

Puistoa jää päiväkotitontin pohjoispuolelle noin 3 000 m². Leikkialuetta YL-tontilla on mahdollista kehittää myös osin puistomaisena.

5.2.3 Kadut, liikennöinti ja pysäköinti

Kaavamuutosalueisiin rajautuvien tonttien kohdalta muutetaan Parikkalantie kaavallisesti katualueeksi. Kunnan laajemman asemakaavan päivityksen yhteydessä koko taajaman läpiajotie tullaan muuttamaan katualueeksi. Kaavamuutos ei vielä velvoita kuntaa tekemään MRL:n mukaista kadunpito päätöstä.

Kunta ja ELY-keskuksen liikennevastuualue neuvottelevat kadunpitopäätöksen sopivasta ajankohdasta.

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

Liittymien sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Liittymäkieltoja on käytettävä suurella osin, koska Parikkalantie on suhteellisen vilkkaasti liikennöity väylä. (KVL = 2 500 ajoneuvoa, 2009 Liikennevirasto)

Kevyen liikenteen väyliin tehdään ainoastaan pieniä tarkennuksia.

Pietarinkujan leveyttä kasvatetaan kahdella metrillä 12 metriin, jotta kadun varteen pystytään tarvittaessa rakentamaan jalkakäytävä.

5.2.4 Kunnallistekniikka

Kaikki rakentamiseen osoitetut tontit ovat liitettävissä kunnallistekniikkaan.

5.2.5 Yleiset kaavamääräykset

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- YL-kortteli 1 ap/80 kem2
- AL-kortteli 1 ap/100 kem2

Koko kaava-alue on I-luokan pohjavesialuetta ja sillä on seuraava määräys: Pohjavettä ja maaperää ei saa pilata eikä pohjaveteen saa aiheuttaa muutoksia (ympäristönsuojelulaki 1. luku 7 § ja 8 § sekä vesilaki 3. luku 2 §).

Alueita rakennettaessa on otettava huomioon radonhaittojen vähentäminen. Uudisrakennusten, lisärakennusten ja uudestaan rakentamisen tulee sopeutua rakennettuun ja luonnon ympäristöön rakennuksen sijoituksen, koon, muodon sekä julkisivun osalta. Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristöön ja taajamakuvaan sopeutuva kokonaisuus.

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 eikä maankaivua aloittaa ennen kuin alueet ovat tutkittu ja puhdistettu ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta sisätiloissa siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen (VNP melutason ohjearvoista 20.10.1992/993) mukaiset ohjearvot ylity. Piha-alueilla tieliikenteen aiheuttama meluhaittaa tulee vähentää piharakennusten ja/tai aitojen sijoituksella.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi on tehty kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä neuvotteluissa.

Arviointit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin sekä kaavoitusprosessin kuluessa tehtyihin havaintoihin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa.

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

Kaavamutoksen vaikutusalue on Parikkalan ydinkeskustan alue.

5.3.1 Vaikutukset alue- ja palvelurakenteeseen

Kaavaratkaisu tarjoaa liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevan päiväkodin tontin.

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.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja liikenteeseen

Alueen virkistyskäyttöön vaikutukset ovat vähäisiä, koska virkistyskäyttöä uusilla korttelialueella ei juuri ole ollut.

Suunnitellulla rakentamisella ei ole vaikutusta vesistöihin tai pohjavesiin.

Kahden pienemmän päiväkodin korvaaminen yhdellä suuremmalla yksiköllä vähentää jonkin verran liikkumisen tarvetta.

Hyvien kevyen liikenteen yhteyksien ansiosta päiväkotialue on saavutettavissa myös ilman henkilöautoa.

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 yhtenäisemmän ilmeen. Uusi päiväkotirakennus ydinkeskustassa lisää rakentamisen kerroksellisuutta. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.

Uusi päiväkotirakennus erottuu selkeämmin julkiseksi rakennukseksi kuin nykyinen ulkoisesti omakotitaloa muistuttava rakennus.

Uusi päiväkoti tulee olemaan kerrosalaltaan nykyistä alueen rakennusta suurempi. Tämä tiivistää osaltaan rakennettua taajamakuva.

Muutosalue liittyy olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston piiriin.

5.3.4 Sosiaaliset vaikutukset

Uuden päiväkodin rakentaminen vahvistaa ja turvaa taajaman elinvoimaisuutta. Kaava parantaa taajaman lapsiperheiden palveluita. Uusia työpaikkoja ei varsinaisesti, mutta ne keskittyvät tälle kaavamuuosalueelle.

Puistoalueiden pienentyminen paikallisti saattaa häiritä niitä asukkaita, jotka ovat tottuneet käyttämään rakennettavaksi suunniteltuja alueita virkistykseen.

5.3.5 Vaikutukset maisemaan

Suurehko uusi päiväkoti näkyy tietenkin taajamassa sekä Parikkalantien että Pietarinkujan puolelle. Rakentamismassa sulautuu kuitenkin kohtalaisen hyvin muun kirkonkylän rakentamiseen, joten oletettavasti häiritseviä maisemavaiikutuksia kaavamuutoksesta ei synny.

5.3.6 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.

5.3.7 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Haitallisia maisemavaikutuksia on pyritty pienentämään kaavamääräyksillä ja mm. istutettavien puurivien avulla.

5.3.8 Asemakaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan

Asemakaavamuutos ei ole mitenkään ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

5.3.9 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Suunniteltu maankäyttö tukee alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja hyödyntää olemassa olevia teitä ja verkostoja. Yhdyskuntarakenteen muutokset ovat vähäisiä. Muutokset liittyvät liikennejärjestelyihin ja kunnallisten palveluiden tehostamiseen.

Päiväkotialueen tontti on erotettu pohjoispuolen kerrostalorakentamisesta puistokaistaleella.

Asemakaavamuutos mahdollistaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimisen eikä vaaranna yleiskaavallisia lähtökohtia ja perusteita millään tavalla.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina. Uuden päiväkodin rakentaminen voi alkaa jo loppuvuodesta 2012.

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakennuslupamenettelyä.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Parikkalan kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

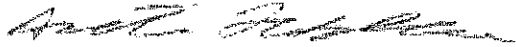
7 MUUTOKSET KAAVAN EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄ OLON JÄLKEEN

Kaavamerkintöihin on tehty pieniä tarkennuksia ja täsmennyksiä pohjavesi-alueen suojelun, mahdollisten pilaantuneiden maiden käsittelyn ja piha-alueiden meluntorjunnan osalta.

YL-tontin kerrosluku on muutettu I (1/5).

Kaavaselostukseen on tehty pieniä täydennyksiä mm. suunnitteluvaiheista.

Maaperän 23.5.2012 päivätty pilaantuneisuusraportti on liitetty osaksi kaava-asiakirjoja.



Antti Hirvikallio
RI, YKS 371

Kaavoittajan vastineet Pietarinkujan tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta annettuun lausuntoon

Kaakkois-Suomen Ely-keskus

Kaavoittajan vastine:

ELY-keskuksen mainitsema kaavaluonnoksen "toinen" nähtävillä olo oli täysin epävirallinen ja perustui kunnan ja ELY-keskuksen väliseen yhteiseen näkemykseen lisätiedotuksen järjestämisestä. Toista luonnoksen nähtävillä oloa ei kuulutettu lehdessä ja kaavoittajan näkemyksen mukaan sitä ei tarvitse erikseen mainita kaava-asiakirjoissa.

Kaavoittaja on laatinut vastineet kaikista kaavavaiheista esitetyistä lausunnoista ja ne ovat liitettävissä osaksi kaavaselistusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko prosessin ajan ja se on saatavilla kaiken aikaa kunnassa. Päivitykset OAS:iin tehdään kuitenkin sellaisissa kaavasykleissä, joka noudattelee merkittävimpiä muutossolmukohtia kaavaprosessin etenemiseen nähden.

Meluntorjunnan osalta kaavamääräystä muutetaan sitovammaksi. *"Ulko- ja oleskelutiloissa liikenteen aiheuttamaa haitallista melua tulee vähentää piharakennusten ja/tai aitojen sijoituksella"*

Pohjavesien suojelumääräyksiin lisätään maininta Vesilain 3 luvun 2 §:ään.

Maankaivun kiellon aloittaminen ennen riittäviä selvityksiä lisätään kaavamääräyksiin.

Kaavaehdotukseen on merkitty istutettava puurivi Parikkalantielle ajoväylän ja kevyen liikenteen väylän väliin, joten merkintä ei ole tarpeeton.

pp/t merkintä täydennetään kaavamerkintöihin.

Pohjakartan ajantasaisuuden arviointimenettely johtaisi pahimmillaan päiväkodin rakentamiseen viivästymiseen useilla kuukausilla. Kartalta puuttuvat kohteet on kartoitettu tarkkuus GPS/GLONASS laitteella. Alueen rajapyykkien koordinaatit on tarkastettu maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta ja niiden kaikkien ns. tarkkuusluku on <0,25 metriä, joka on riittävän tarkka peruste asemakaavan laatimiseksi.

Luumäellä 29.5.2012

Maankäyttöinsinööri
Antti Hirvikallio
YKS 371