

PARIKKALAN KUNTA

Särkisalmen asemakaavan päivitys

Selostusosa



Riihilahden rantamaisemaa suunnittelualueelta

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082

jarmo.makela@karttaako.fi

Vireilletulosta ilmoitettu ja OAS nähtävänä (MRA 30 §) 1.12.2017 – 1.1.2018.

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 17.1. - 22.2.2019.

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 8.8. - 23.9.2019.

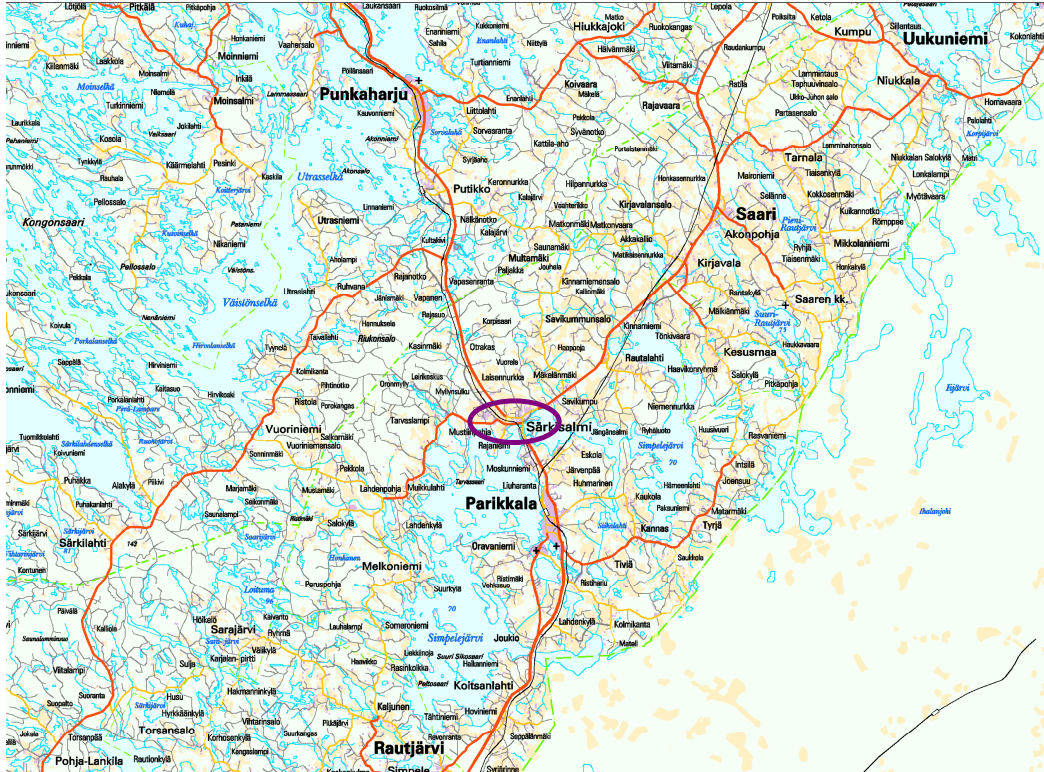
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.12.2019 § 42.

Saanut lainvoiman 6.2.2020.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue muodostuu noin 103 hehtaarin kokoisesta alueesta Parikkalan kunnan Särkisalmen taajamassa. Vesialuetta suunnittelualueesta on noin 18 hehtaaria.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Särkisalmen asemakaavan päivitys.

Kaavan tarkoitus ja tavoitteita on esitelty laajasti kohdassa 4.4. Tiivistetysti:

Kunnan tavoitteena on päivittää asemakaava Särkisalmen alueelta, jonka merkitys varsinkin liikenteen solmukohtana on edelleen merkittävä. Juridisesti kyseessä on pääosin nykyisen asemakaavan muutos sekä reuna-alueilla tarpeen mukaan asemakaavan laajennus. Kaavan laajennuksille pitää olla erityisen painavat syyt (tavoitteena enemmän yhdyskuntarakenteen tiivistäminen). Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle, elinvoimaiselle taajamalle.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	5
2.21	Korttelialueet	5
2.22	Liikennratkaisut	6
2.23	Viheralueet ja suojelumerkinnot.....	6
2.24	Rakennettu kulttuuriympäristö	7
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.11	Alueen yleiskuvaus	7
3.12	Luonnonympäristö ja pohjavesi.....	8
3.121	Luonnonolot	8
3.122	Pohjavesi	8
3.13	Rakennettu ympäristö	9
3.131	Väestö, työpaikat ja palvelut.....	9
3.132	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö.....	9
3.133	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	10
3.134	Tieverkko ja liikenneympäristö.....	10
3.135	Tekninen huolto	10
3.136	Ympäristön häiriötekijät	10
3.14	Maanomistus.....	11
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.21	Maakuntakaava.....	12
3.22	Yleiskaava	13
3.23	Asemakaava.....	15
3.24	Rakennusjärjestys	15
3.25	Pohjakartta.....	16
3.26	Laaditut suunnitelmat.....	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.31	Osalliset.....	17
4.32	Vireilletulo.....	17
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.41	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	18
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	19
4.43	Tutkitut vaihtoehdot.....	21
4.44	Luonnosvaiheen kuulemisen kautta tulleet muutokset kaavaratkaisuun	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne	22

5.11	Mitoitus	22
5.12	Palvelut.....	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3	Aluevaraukset	22
5.31	Korttelialueet	22
5.311	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet	23
5.312	Asuinkerrostalojen korttelialueet.	23
5.313	Pientalojen korttelialueet	23
5.314	Teollisuusalueet.....	23
5.315	Toimitila- ja palvelurakennusten alueet	23
5.316	Yleisten rakennusten alueet	23
5.32	Erityisalueet.....	23
5.33	Muut alueet.....	24
5.331	Virkistysalueet ja luonnonsuojelu	24
5.332	Suojaviheralueet	24
5.333	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	24
5.334	Huoltoaseman korttelialueet	24
5.335	Katu- ja liikennealueet.....	25
5.4	Kaavan vaikutukset.....	25
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.....	25
5.411	Maakuntakaava	25
5.412	Yleiskaava.....	25
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	27
5.421	Yhdyskuntarakenne	27
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset	27
5.423	Virkistysalueet.....	27
5.424	Liikenteelliset vaikutukset	27
5.425	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	28
5.426	Vesihuolto	28
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön	29
5.44	Taloudelliset vaikutukset.....	29
5.45	Ympäristöhäiriöt	29
5.451	Kuutostien ja radan melu sekä tärinä.....	29
5.452	Mahdollisesti saastunut maaperä.....	30
5.46	Pohjavesi	30

Selostusosan liitteet:

1. Tilastolomake
2. Melu- ja tärinäselvitys 28.6.2017 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
3. Luontoinventointi 26.11.2017 (FM Jouko Sipari)
4. Kulttuuriympäristöinventointi 30.12.2017 (Selvitystyö Ahola)
5. Muistio viranomaisneuvottelusta 1.6.2017
6. Nykyisen asemakaavan ja kaavaehdotuksen vertailu
7. Kaavanlaatijan vastine kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen
8. Muistio työneuvottelusta 2.4.2019
9. Kaavanlaatijan vastine kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen 3.12.2019
10. Muistio viranomaisneuvottelusta 29.11.2019

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vuoden 2017 talousarvion kaavoitusohjelmassa oli tavoitteena ajantasaistaa Särkisalmen asema-kaava kuluvaan vuoteen 2017. Kaavoittajan valinta tapahtui teknisessä lautakunnassa 14.3.2017.

- Työneuvottelu kunnassa 19.4.2017/ alustavat tavoitteet.

- Kaavoittaja toimitti alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kuntaan toukokuussa 2017.

- Viranomaisneuvottelu (MRL 66§) pidettiin 1.6.2017/ täydennykset OAS:maan 13.11.2017. Muistio neuvottelusta selostusosan liitteenä, saatavana kunnasta ja kaavoittajalta.

- Asemakaavan vireilletulosta (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin lehtikuulutuksella ja se asetettiin nähtäville 1.12.2017 - 1.1.2018. Palautetta tuli hyvin vähän. Kaikki selvitykset käynnistyivät keuhväällä 2017 ja valmistuvat pääosin syksyllä 2017. Nykyisen asemakaavan analysointi ja tilastointi sekä pohjakartan täydennykset tapahtuivat pääosin syksyllä 2017. Kaavatyö oli muutamia kuukausia "aikalisällä" kunnan resurssipulan takia.

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja alustava kaavaluonnos kesällä-syksyllä 2018. Työneuvottelut kunnassa 24.5.2018 ja 6.11.2018. Elinvoima- ja elinympäristölautakunta esitti kunnanhallitukselle 19.12.2018 §139, että se päättää asettaa ajantasaistettavan asemakaavaluonnoksen MRL § 62 mukaisesti yleisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

- Kaavaluonnos asetettiin seuraavaksi yleisesti nähtäville ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) 17.1.2019 – 22.2.2019 välisenä aikana. Kaavoittaja piti esittelypäivän paikallisella paloasemalla 14.2.2019. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin lehtikuulutuksella ja kunnan nettisivuilla. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa. Kaavalaatijan vastine kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen on liitteenä 7.

- Työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 2.4.2019/ kunnan tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen (muistio liitteenä 8). Kaavaehdotuksen laatiminen huhtikuussa 2019.

-> Kaavaehdotus laadittiin saadun palautteen perusteella ja toimitettiin kuntaan huhtikuussa 2019.

- Kaavaehdotus asetettiin yleisesti nähtäville (MRL 65§) ja siitä pyydettiin vielä tarvittavat lausunnot (8.8. - 23.9.2019). Osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Vastine palautteesta on selostusosan liitteenä 9. Viranomaisneuvottelu 29.11.2019 (muistio liitteenä 10).

- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavaehdotuksen 16.12.2019 § 42.

- Valituksia ei tullut päätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus). Asemakaava sai lainvoiman 6.2.2020 kuulutuksella.

2.2 Asemakaava

2.21 Korttelialueet

Kaava-alue on pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä. Kokonaan toteutumattomia asuinrakennusten rakennuspaikkoja on silti melko paljon varsinkin alueen lounais- ja pohjoiskulmissa (noin 40 kpl, ks. liitteenä 6 oleva nykyisen asemakaavan ja kaavaehdotuksen vertailu). Myös keskeisellä alueella on paljon toteutumattonta liikerakentamisen aluetta.

Asuntoalueet ja liikerakentamisen alueet

Erillispientalojen alueet (AO), asuinpientalojen alueet (AP) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AR) pysyvät pääosin ennallaan jo rakennetuilla alueilla. Rakentamattomien AO-tonttien määrää on vähennetty uudessa kaavassa vastaamaan todellista tarvetta. Uusia tontteja ei myöskään osoiteta selvitysten mukaisille melu- ja tärinäalueille.

Yleistä taajamakuvausta kohennetaan keskittämällä palveluita Melkonimentien ympäristöön. Palvelukeskittymään kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 102, 105 ja 109 (AL), joiden rajauksia täsmennetään.

Nykyisessä kaavassa teollisuusalueeksi merkitty entisen meijerin alue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi 204 (KTY). Samaan historialliseen meijerialueeseen kuuluu myös viereinen kaavassa säilytettäväksi osoitettu korttelialue (AL/s), jossa ympäristö säilytetään ja rakentaminen tulee tyylin ja mittasuhteiden osalta sovittaa alueen rakennuskantaan.

Taajamakeskuksen ympärille jäävät liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 202 ja 303, joille saa sijoittaa huoltoaseman sekä majoitus- ja toimitiloja (K-1). Kiinteistössä 303 sijaitsee ABC-liikenneasema ja alueella 202 mm. kalusteliike ja muita palveluita. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 101 ja 103 (merkintä K) muodostavat yhdessä nk. Lohikontin alueen, johon kuuluu sekä ravintola- että majoituspalveluita.

Muut korttelialueet

Yksittäinen GULFin huoltoaseman korttelialue LH pysyy ennallaan idässä, samoin julkisten lähi-palvelurakennusten korttelialue (YL), jossa sijaitsee kunnan uusi paloasema radan varressa.

Myöskään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueille (ET) ei tule muutoksia. Näillä alueilla sijaitsevat mm. lämmitysöljysäiliö, sähköyhtiön muuntaja sekä jääkiekkokaukalon vieressä oleva vedenottamoon liittyvä pumppaamo.

Yleisiä periaatteita:

- Kaavamerkintöjen yhtenäistäminen ja yksinkertaistaminen !
- Käytetään tehokkuuslukua (e) kattavasti rakennusoikeuden määrän sijaan Kontiosaarta lukuun ottamatta.
- Yksittäiset maanomistajien jättämät toiveet, huomautukset pyritty huomioimaan tässä vaiheessa.
- Yhdyskuntarakennetta tiivistetään kautta linjan maltillisesti tonttitehokkuutta nostamalla, esim. 0,20 -> 0,25 jne..

- Korttelien ja tonttien rajat täsmennetään nykyiseen kiinteistöjaotukseen, varsinkin jos lohkomisen tavoitteena ollut selkeästi kaavan mukainen jako.

Osa-aluekohtaisia muutoksia

- Salmen eteläpuolen virkistysalue otetaan mukaan asemakaavaan pääosin nykyisen käyttönsä mukaisesti, eli kaavan laajennus tältä osin.
- Kunnan vuokratonttien rajat osoitetaan sopimusten ja paalutuksen mukaisesti kaavassa.
- Alueen lounaisosasta vuoden 1996 täysin toteutumattomasta kaavan laajennuksesta poistetaan korttelit 409, 410 ja 411 sekä kadut (lähinnä peltoalueelta)
- Kyseisen alueen korttelin 408 luonnetta korostetaan reservialueena
- Korttelin 106 yleinen alue poistetaan tarpeettomana
- Tontteja on yhdistetty suuremmiksi varsinkin korttelissa 319
- Rakentumattomia kadun pätkiä on korvattu ajoyhteyksillä (kaavatalous !)
- Kontiosaaren vesijättömaita on liitetty tontteihin, tarkentunut vielä toimituksen valmistuttua !
- Listauksen ulkopuolella lukuisia pienempiä, lähinnä kortteli- ja tonttikohtaisia tarkennuksia !!!!

2.22 Liikenneratkaisut

Alueen läpi kulkevat valtatiet 6 ja 14, jotka on otettu suunnittelussa huomioon. Kaava on sovitettu olemassa oleviin kiinteistörajoihin näiltäkin osin. Kaavaratkaisu perustuu lähes kokonaan olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Joitakin linjauksia on korjattu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

Yleisen tien alueet (LT) ja rautatiealueet (LR) pysyvät lähes ennallaan ja mm. melu- ja tärinäalueet näiden läheisyydessä on kartoitettu. Rajaniementie muutetaan katualueeksi. Venesatamat/ venevalkammat (LV) eivät muutu merkittävästi. Suurin venesatama sijaitsee nykyisessäkin kaavassa alueen kaakkoisosassa (nykyisin varastolauena).

Palvelukeskittymän tiivistämisen takia yleisiä pysäköintialueita (LP) yhtenäistetään palvelukorttelien (AL), (K) ja (K-1) läheisyydessä. Valtatien varteen jätetään huomattavasti nykyisiä kaavoja enemmän ns. suojaviheralueita (EV) meluriskin takia.

2.23 Viheralueet ja suojelumerkinnot

Kaava-alueen lähivirkistysalueet (VL) säilyvät pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Näkyvin muutos on, että lounaiskulman nykyinen VL-alue muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi, joka kuvaa paremmin alueen luonnetta taajaman laidalla. Uimaranta-alue (VV) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) Ahokkaanrannan alueella pysyvät ennallaan. Myös koillisessa sijaitseva puistoalue (VP) säilyy ennallaan.

Kaavaa varten teetetyn luontoselvityksen perusteella huomioon otettavia luonnonarvoja on korostettu merkinnällä s-1. Merkinnän mukaan alueen puustoa tulee säilyttää tai hoitaa niin, että alueen viherhyteydet ja luonnon monimuotoisuus säilyvät. Riihilahden länsiosassa on vesialue, jolla on ympäristöarvoja (W-1). Alueella tapahtuvassa toiminnassa (esim. ruoppauksessa) tulee huomioida alueella todetut luontoarvot. Kaava-aluetta on laajennettu muutenkin tavanomaisille vesialueille (W). Viranomaislausunnoissa todettu valkoselkätikan esiintymisalue on täydennetty ehdotukseen (luo).

Veden hankinnan kannalta tärkeät Särkisalmen ja Aatunniemen pohjavesialueet (2 kpl) on merkitty pv-merkinnällä.

3.12 Luonnonympäristö ja pohjavesi

3.121 Luonnonolot

Alueella on tehty vuonna 2017 luonnonoloja koskeva selvitys (ks. liitteenä Luontoinventointi 26.11.2017 (FM Jouko Sipari)). Selvitys keskittyi alueen kasvistoon, linnustoon ja nisäkkäisiin. Nisäkkäistä selvitettiin erityisesti lepakoiden ja liito-oravan esiintymistä. Selvityksessä Riihilahdella todettiin kaksi pohjanlepakon saalistusreviiriä, jotka ulottuivat rantametsään asti. Siinä ei kuitenkaan tullut esille sellaisia tekijöitä, jotka rajoittaisivat rantametsien maankäytön suunnittelua. Riihilahti ja sen rantaluhta ovat myös merkittävä lintujen ruokailu- ja pesimäalue.



Maisemaa Riihilahden rantaluhdalla, jossa pesii useita lintulajeja.

Alueella ei todettu liito-oravia, mutta Huotikkalanpellon osa-alueen länsipään kookkaista haavoista muodostuva metsikkö todettiin liito-oravalle soveliaaksi elinympäristöksi, jonka vuoksi alue tulisi jättää nykytilaansa. Suunnittelualueella liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä todettiin myös kahdessa pihapiirissä ja niiden lähiympäristössä (ks. liitteenä 3 oleva selvitys).



Alueella on pääosin melko tavanomaista rantametsää ja lehtipuustoa.

Särkisalmi on jo sinällään maisemallisesti merkittävä vesialue, vaikka suuri osa alueesta onkin täysin rakennettua. Alueen lajisto todettiin luontoselvityksessä monipuoliseksi, mutta suunnittelualueen varsinaiset suojeluarvot jäivät hyvin vaatimattomiksi.

3.122 Pohjavesi

Osa alueen koillisesta ja pohjoisesta sekä lounaisesta reunasta on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Tämä on otettu kaavassa huomioon kyseisiä alueita korostavalla pv-merkinnällä.

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö, työpaikat ja palvelut

Parikkalan kunnan väkiluku on nykyisin noin 5500 asukasta. Uusi laajempi Parikkalan kunta muodostettiin 1. tammikuuta 2005 yhdistämällä Parikkala sekä Saaren ja Uukuniemen kunnat.

Kunnan keskeiset kaupalliset palvelut ja hallintopalvelut sijaitsevat Parikkalan keskustaajaman eli Kangaskylän alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Myös suunnittelun kohteena olevalla Särkisalmen alueella on pienehkö palvelukeskittymä, josta löytyy mm. paloasema ja useita liikkeitä sekä tuotantotiloja. Valtateiden liittymien ympäristö on vilkas teiden risteyskohta, josta löytyvät ABC-liikenneasema sekä Lohikontin ravintola- ja majoituspalvelut vesistön äärellä.



Lohikontin ravintolan aluetta vesistön läheisyydessä (vas.) ja kunnan uudehko paloasema (oik.)



Palvelukeskittymästä löytyy mm. ravintola, rakennusliike (vas.) ja muita kauppoja (oik.)

3.132 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Kaavoitusta varten laaditussa tausta-aineistossa (Särkisalmen kylätaajaman kulttuuriympäristöinventointi (Selvitystyö Ahola 30.12.2017)) on kuvattu laajasti taajaman historiaa, liikenneverkkojen ja yhdyskuntarakenteen muodostumista sekä yksittäisiä rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita (ks. tarkemmin liite 4). Raportissa todetaan, että ”alueen kehitysvaiheita selvitettiin kirjallisuudesta ja vanhoilta kartoilta. Tarkasteltavina teemoina olivat: asutushistoria eli kantatalot, kaavoitushistoria, liikenne, teollisuus ja kauppa, yhdistystoiminta sekä julkinen ja yksityinen palvelurakentaminen. Lähdeaineistoina hyödynnettiin etenkin kuntahistorioita, Särkisalmen kylähistoriikkia, vanhoja karttoja ja kaavoja sekä rakennusvalvonnan lupa-asiakirjoja”.

3.133 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavoitus nojautuu edellisessä kohdassa mainittuun selvitykseen (ks. tarkemmin liite 4). Särkisalmella toimi vuodesta 1961 alkaen Suomen suurimpiin meijereihin kuulunut Särkisalmen meijeri, jonka toiminta lakkautettiin vuonna 1996. Nykyään tiloissa on tuotanto-, verstaas- ja myymälätiloja.

Säilytettäviä korttelialueita on yksi kappale entisen meijerin läheisyydessä (AL/s). Korttelissa sijaitsee mm. entisen meijerin toimisto- ja asuinrakennus sekä rivitalo.



Entisen meijerin rakennuksia, jotka ovat nykyään monipuolisessa käytössä (vas.). Meijerin entinen toimisto- ja asuinrakennuskortteli säilytetään kaavassa (oik.)

3.134 Tieverkko ja liikenneympäristö

Valtatiet 6 (Imatra-Joensuu) ja 14 (Juva-Savonlinna-Särkisalmi) kohtaavat Särkisalmen taajamassa. Kylän muu tiestö muodostuu vanhoista maanteistä, kyläteistä ja kaduista. Matkaa Särkisalmesta lähimpiin kaupunkeihin eli Savonlinnaan on 54 km, Imatralle 71 km ja Kiteelle 74 km. Savonlinnan rata kaartuu länteen alueen etelälaidassa.

Aiemmin mainitussa kulttuuriympäristöselvityksessä on myös laajasti esitelty liikenneverkkojen kehittymistä vuosien varrella (ks. liite 4). Tällä hetkellä taajamakeskus on siirtynyt pääosin valtateiden risteyskohtaan ABC:n kohdalle.

3.135 Tekninen huolto

Alue on pääosin vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

3.136 Ympäristön häiriötekijät

3.1361 Melu

Kaavatyötä varten on laadittu liitteenä 2 oleva meluselvitys, raportti 28.6.2017 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Tässä hankkeessa asuinalueita käsitellään 55 dB:n päiväajan ja 50 dB:n yöajan ohjearvojen mukaisesti, koska tie on kaavoitettu hankealueelle jo 80-luvulla.

Liikennemäärinä ja nopeuksina käytettiin hanketta varten laadittua liikenne-ennustetta vuodelle 2035. Kuten alla olevasta kuvasta näkyy, melualueita on pääosin 6-tien ja 14-tien varrella ja Savonlinnan radan ympärillä.



Kuvakaappaus meluselvityksessä ilmenneistä melualueista ja raportissa käytetty taulukko melun voimakkuuksien luokittelusta.

Edellä mainitun selvityksen johtopäätöksissä todetaan seuraavasti: merkittävin melulähde suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on tieliikenne. Yöajan melualueita tarkasteltaessa on huomioitava, että uusilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on 45 dB. Vanhoilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on 50 dB. Asutus suunnittelualueella on jo olemassa olevaa.

Kaavoituksessa edellä mainitut alueet tulee huomioida siten, että ilman meluntorjuntatoimenpiteitä tai uusien rakennusten sijoittelulla siten, että ne toimivat meluesteinä, ei tulisi sijoittaa häiriintyviä kohteita. Meluntorjunnalle ei ole tarvetta, jos häiriintyviä kohteita ei sijoiteta näiden teiden välittömään läheisyyteen.

3.1372 Tärinä

Edellä mainittuun meluselvitykseen sisältyy myös tärinäalueiden selvitys, raportti 28.6.2017 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Tärinän alimman tason arviointi on arviointiperusteiden yhteydessä kuvattu turvaetäisyyksien käyttö. Tätä tarkempi arviointi perustuu maaperätietoihin.

Raportissa todetaan, että tärinäarvion epävarmuus on lähtötiedoista sekä myös laskennallisen menetelmän epätarkkuudesta johtuen suuri ja tärinäriskialueiden koko voi poiketa noin 50% esitetystä. Siksi jatkosuunnittelussa tulisi tärinäselvitystä tarkentaa tärinämittauksin. Aihetta on tarkennettu suunnittelutyön edetessä, on kuitenkin muistettava että radan läheisyyteen ei juurikaan ole osoitettu uudisrakentamiskohteita.

3.14 Maanomistus

Alueella on poikkeuksellisen runsaasti kunnan vuokratontteja yksityisessä omistuksessa olevien pientalokiinteistöjen lisäksi. Kunta onkin suunnittelualueen selkeästi suurin maanomistaja. Valtatie- ja rata-alueet ovat puolestaan valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 21.12.2011. Maakuntakaavassa on seuraavia merkintöjä nyt suunniteltavalle alueelle (ks. tarkemmat suunnittelumääräykset maakuntakaavasta):

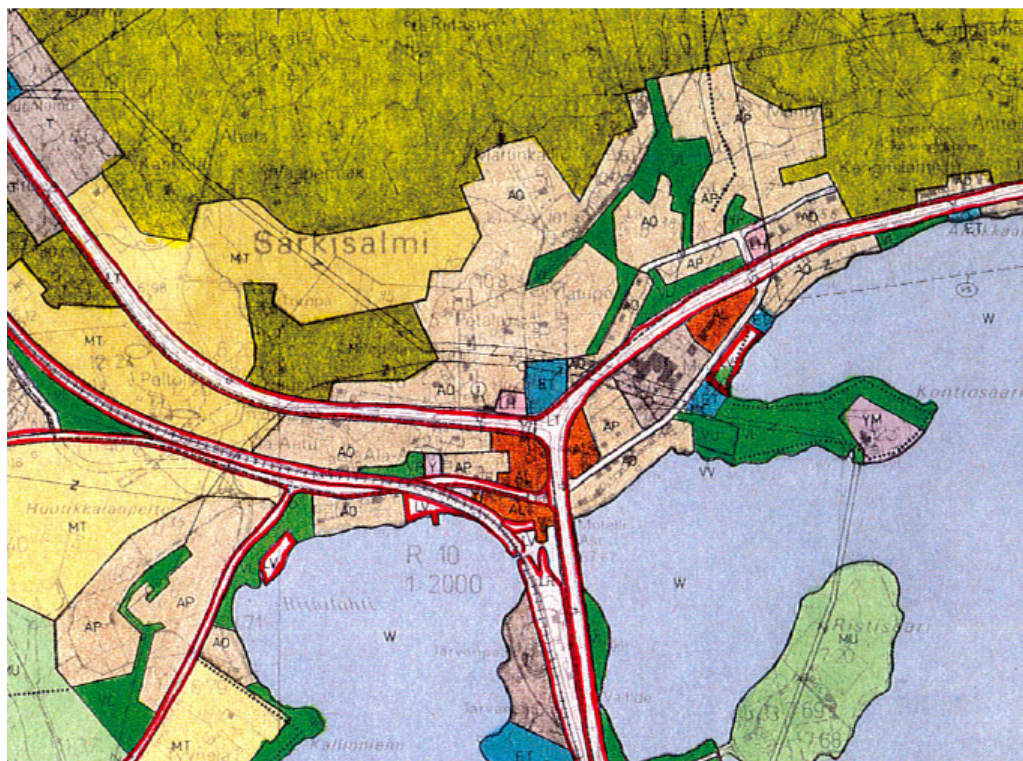
- Seutukeskuksen kehittämisvyöhyke (sk, rajausta ruskea/vaaleanruskea)
- Tärkeä pohjavesialue (pv, sininen pistekatkoviiva)
- Valtatiet 6 ja 14
- Yhdyskuntateknisen huollon alue (et, meijerin vedenottamo, hieman alueen ulkopuolella)
- Yhdysrata/ sivurata, Parikkala - Savonlinna
- Simpelejärven veneväylä
- Kehitettävä matkailu- ja maisematie/ Kevyenliikenteen laaturaitti (keltainen viiva, punaiset pallot)
- Moottorikelkkareitin yhteystarve (harmaat katkoviivat)



Ote maakuntakaavasta, likimääräinen rajausta punaisella

Maakuntahallitus hyväksyi **1. vaihemaakuntakaavan** tammikuussa 27.1.2014 ja maakuntavaltuusto 24.2.2014. Kaavassa ei juurikaan osoitettu uusia merkintöjä nyt käsiteltävälle alueelle. Vain matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealue ulottuu etelästä valtateiden risteysalueelle.

Parikkalan keskusta-alueiden **yleiskaava** 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.11.1989. Yleiskaavaa ei ole vahvistettu, joten se on ns. ohjeellinen yleiskaava (ote):

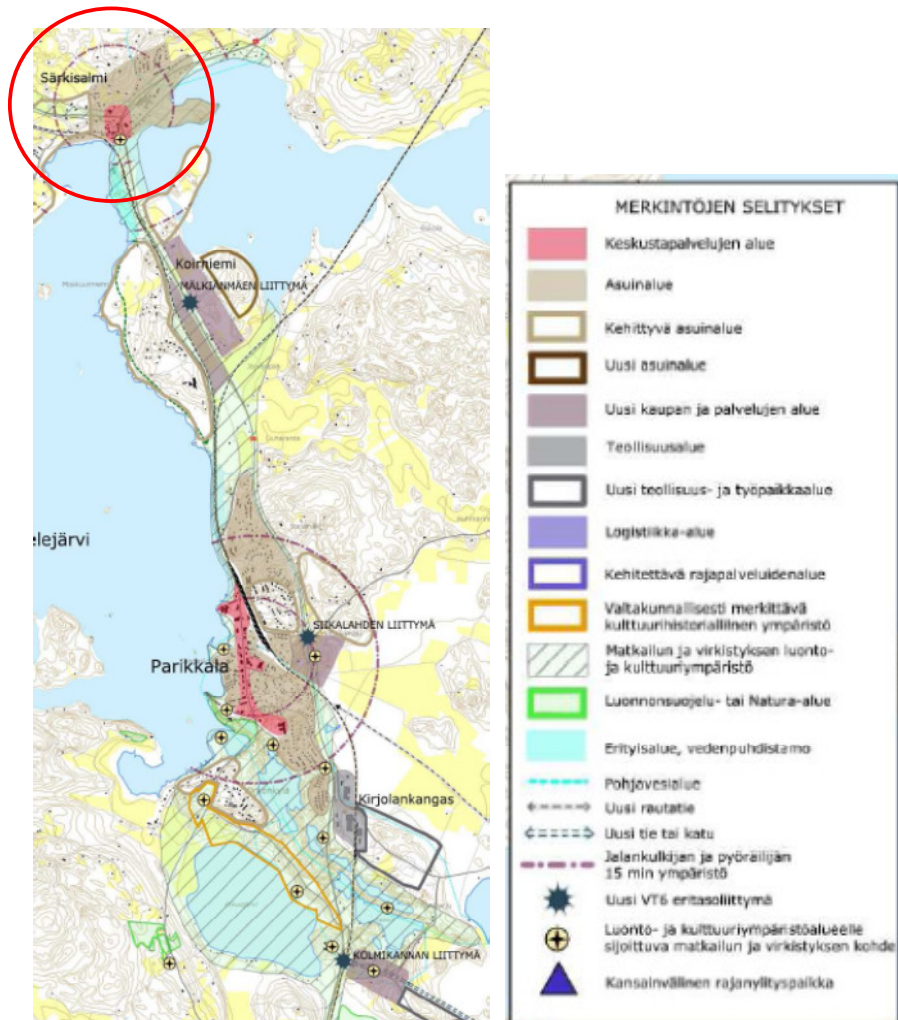


A-1	KYLÄISEN HAJA-ASUTUS ALUE, JOKSA UUDISRAKENTAMISELLA TUULEE EDISTÄÄ KYLÄMAISEN ILMEEN JA TIENVÄRSITILÄJÖN MUODOSTUMISTA	LR	RAUTATIEALUE
AK	ASUINKENNOSTALUOJEN ALUE	LV	VENEISTAMA/VENEVALKAMA
AP	ASUINPIENTALUOJEN ALUE	LH	HUOLTOASENRAKENNUSTEN ALUE
AO	ERILLISPIENTALUOJEN ALUE	EH	TYÖSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE
AL	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE	ET	HAUTAUSMAA
AM	MARTILOJEN TALOUKESKUSTEN ALUE	E-v	ERITYISALUE, JOKA ON VARATTU VALTION TARPEISIIN
AV	ASUIN- JA KASVITARHAKAKENNUSTEN ALUE	SL	LUONNONSUOJELUALUE
C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE	SR	RAKENNUSLAISRAKENTAMISEN NOJALLA SUOJELTAVIA ALUE
Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE	M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
YO	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE		ALUEELLA SALLITTAIN HAJA-ASUTUSLUONTAINEN RAKENTAMINEN
YS	SOSIAALITOIMINTAA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE	MT	MATALALUOJEN ALUE
YM	MUSEORAKENNUSTEN ALUE		ALUEELLA TUULISI SALLITA VAIN MATALOITUA PALVELEVIA JA TUOTOINTIA JA TALOUSRAKENNUKSEN RAKENTAMINEN
YK	KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN ALUE	MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, UKKOILUN OHJAAMISEKSI TAI PÄRISTÖOHJAAMISEKSI
YU	URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE	W	VESIALUE
YV	HUVI- JA VIHDEKATKOITUKSIA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE	---	KAAVA-ALUEEN RAJA
T	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE	---	ALUEEN RAJA
TY	YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN ALUE	---	ERI KAAVAPÄÄKÄSTEN ALAISTEN ALUEIDEN VÄLINEN RAJA
VP	PUISTO	---	SEUDULLINEN PÄÄVÄYLÄ
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE	---	ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE	---	KOKOJAMATUO TAI -TIE
VR	REKREI- JA UKKOILUALUE	---	HYÖTIE
VV	UIMARANTA-ALUE	---	AJONEUVOLIITTYMÄN LIIKEMÄÄRIIN SIIJAINNITETTUNA
RM	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE	++++	RAUTATIE
LT	KAUTATUKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄ-ALUEIDEN	---	YLE- TAI ALIKULKUSILTA TAI -KAYTÄ
LYT	YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN	-----	UKKOILUREITTI
		-----	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
		---	SÄHKÖLINJA
		---	VEDENOTAPON KAUKOJÄRJELMÄ
		---	POHJAVESIALUE

läästään huolimatta em. yleiskaava ei ole ajatuksiltaan kovin merkittävästi vanhentunut. Ympäristö on rakentunut hyvin pitkälle yleiskaavan mukaisesti. Selkeimpiä poikkeamia on tapahtunut Kontio-saaren sekä ABC:n alueilla (suhteellisen tuoreet asemakaavan muutokset). Tarkempi analyysi on tapahtunut kaavaprosessin aikana: "Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54§)."

Parikkalan kunnanvaltuusto hyväksyi 26.10.2000 Simpelejärven **rantayleiskaavan** oikeusvaikutteisena. Yleiskaava laadittiin lähinnä rantarakentamista ohjaamaan ja nyt käsiteltävä suunnittelualue rajautuu reunoiltaan juuri kyseiseen yleiskaavaan.

Poikkeamat ovat niin vähäisiä, että yleiskaavan uudistamiseen ei ole pakottavaa tarvetta. Uutta yleiskaavaa ei tässä yhteydessä tehdä myöskään kustannussyistä ja resurssipulasta johtuen. Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39§) on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavamaista tarkastelua koko kunnan alueella on myös tehty Parikkalan kunnan kehityskuvatyön yhteydessä:



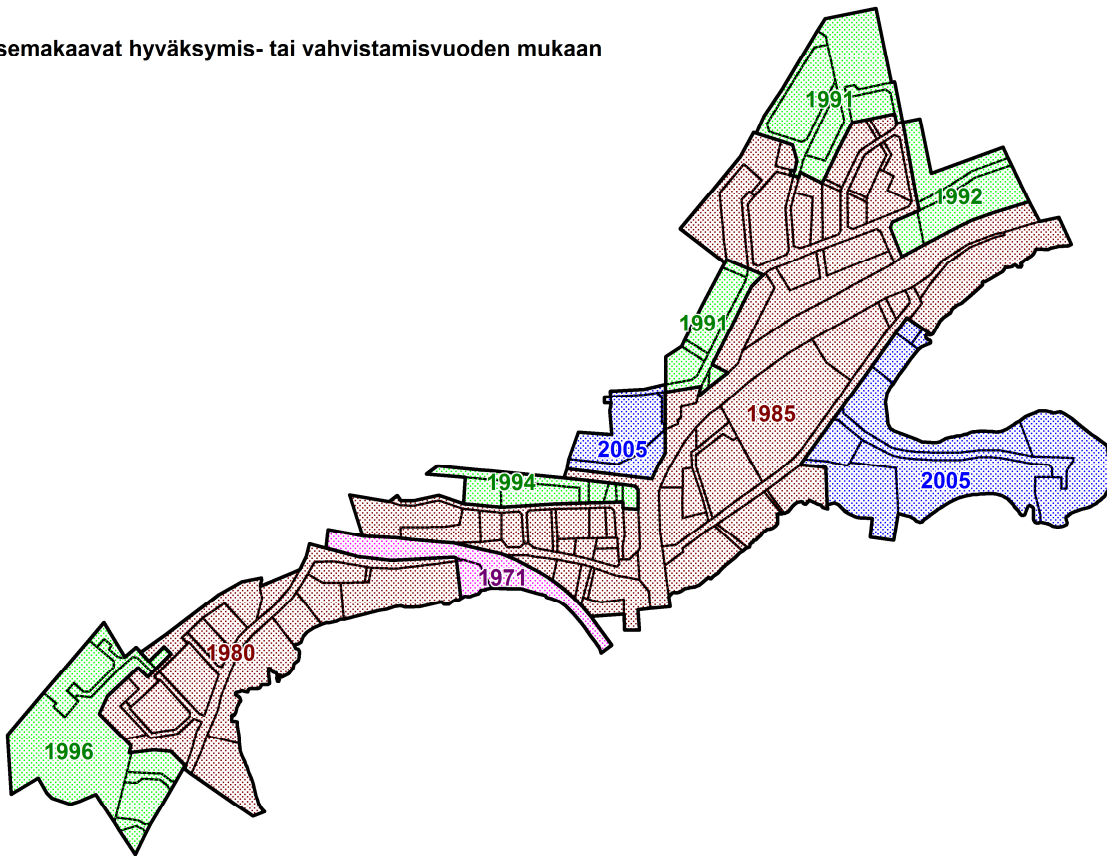
Ote Parikkalan kunnan kehityskuvatyön kartasta, jonka pohjoisosassa on Särkisalmen asemakaavan suunnittelualue.

3.23 Asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat on laadittu varsinkin 1980- ja 1990-luvuilla. Asemakaavojen hyväksymis-/vahvistamispäivämäärät kaavoittain:

- 8.11.1971 (alueen alkuperäinen rakennuskaava, pieni osa rata-alueesta edelleen voimassa)
- 16.4.1980 (Riihilahden ranta ja Rajaniementien varsi)
- 23.12.1985 (laaja kokonaisuudistus, keskeisin voimassa olevista kaavoista)
- 22.2.1991 (mm. korttelit 322 ja 323)
- 21.8.1991 (alueen pohjoiskulma mm. korttelit 318-320)
- 16.10.1992 (alueen koilliskulma mm. kortteli 321)
- 18.1.1994 (mm. kortteli 110)
- 20.9.1996 (alueen lounaiskulma mm. korttelit 408-411)
- 31.3.2005 (Kontiosaari jne.)
- 20.12.2005 (ABC:n alue)

Asemakaavat hyväksymis- tai vahvistamisvuoden mukaan



Kaavatyön aikana nykyisin voimassa olevat kaavat on muutettu vektorimuotoon ja tilastoitu jatkoa ajatellen, ks. liitteenä 6 oleva vertailu (Nykyinen asemakaava - Kaavaehdotus).

3.24 Rakennusjärjestys

Kunnan uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2018. Rakennusjärjestyksen uudistaminen oli vireillä yhteistyössä Rautjärven kunnan kanssa.

3.25 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on uudistettu täysin kaavatyön aikana, mikä jo pelkästään parantaa tilannetta huomattavasti nykytilanteeseen. Pääosa maastotöistä tehtiin kevään 2017 aikana ja pohjakartta hyväksyttiin 30.5.2018 Savonlinnan kaupungin toimesta.

3.26 Laaditut suunnitelmat

Alueelle laadittiin luontoselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys asemakaavoituksen alkuvaiheessa, maastotyöt kesän 2017 aikana. Suojeluarvot jäivät hyvin vaatimattomiksi.

Myös melu- ja tärinäselvitys radan sekä tiestön osalta tehtiin suunnittelutyön pohjaksi. Valtatien 6 (Kuutostien) ja 14 (Savonlinnantie) lisäksi suunnittelualueella kulkevat seuraavat yleiset tiet:

- yhdystie 4052 (Simpele-Melkonieniemi-Särkisalmi) / Melkonientie
- yhdystie 4054 (Särkisalmi) / Rajanientie

Kaavatyön tausta-aineistona on lisäksi toiminut mm. Imatran seudun liikenneturvallisuussuunnitelma, joka on valmistunut alueelle syyskuussa 2010 (Kaakkois-Suomen ELY-keskus).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Olennainen syy ja tarve kaavan laatimiseen löytyy jo kaavan nimestä: "Särkisalmen asemakaavan **päivitys**".

Kaavan tarkoitus lyhyesti

Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle kylämaiselle taajamalle. Virkistyskäytön ja matkailunkin osalta haetaan myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää mm. Simpelejärven vetovoimaa. Alue on jo pääosin rakennettu voimassa olevan asemakaavan perusteella. Kokonaan rakentamattomia omakotitalon rakennuspaikkoja on noin 40 kpl, sekä vajaasti rakennettua ympäristöä löytyy muutenkin. Tavoitteena on karsia tarjontaa vastaamaan nykytilannetta. Useilla alueilla asemakaava on osittain vanhentunut eikä vastaa kaikilta osin tämän päivän tarpeita. Alue on myös rakentunut osittain voimassa olevan asemakaavan vastaisesti.

Kantavina periaatteina koko työssä ovat voimassa olevan kaavan **nykyaikaistaminen**, kaavakartan ja -merkintöjen **selkeys**, maanomistajien ja asukkaiden **tasapuolinen kohtelu** sekä kaavaratkaisujen **sallivuus** ja joustavuus nopeasti muuttuvissa tilanteissa (elinkeinoelämän kilpailukyky).

Asemakaava uudistetaan kokonaisuutena ja laaditaan ajantasaiselle uudelle pohjakartalle. Kaava sovitetaan toteutuneen tilanteen mukaiseksi (mm. nykyinen kiinteistöjaotus) ja kaava ajanmukaistetaan merkinnöiltään ja määräyksiltään Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi. Nykyiset asemakaavat on pääosin laadittu vanhan rakennuslain aikana ennen vuotta 2000.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vuoden 2017 talousarvion kaavoitusohjelmassa oli tavoitteena ajantasaistaa Särkisalmen asema-kaava kuluvaan vuoteen 2017. Kaavoittajan valinta tapahtui teknisessä lautakunnassa 14.3.2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisista mainittakoon mm. seuraavat:

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset:

- suunnittelualueen ja lähialueiden asukkaat sekä työntekijät
- maa- ja metsätalouden harjoittajat ym. lähialueen maanomistajat
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueen osakaskunta
- Etelä-Karjalan luonnonsuojelupiiri

Luottamuselimet

- kunnanvaltuusto, kunnanhallitus
- elinvoima- ja elinympäristölautakunta, rakennuslautakunta, Imatran seudun ympäristölautakunta

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yhteyshenkilö Suvi Karppinen)
- Etelä-Karjalan liitto (yhteyshenkilö Marjo Wallenius)
- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yhteyshenkilö Pasi Halttunen)
- Väylävirasto (yhteyshenkilöt Juha Tiainen, Matti Tossavainen ja Kimmo Tiainen)
- Imatran seudun ympäristötoimi (yhteyshenkilöt Helena Kaittola ja Anna-Maija Wikström)
- Etelä-Karjalan maakuntamuseo (yhteyshenkilö Sini Saarilahti)
- Parikkalan omakotiyhdistys (yhteyshenkilö Olli Mattila)
- Museovirasto
- Pelastuslaitos

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin lehtikuulutuksella ja se asetettiin nähtäville 1.12.2017 - 1.1.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Työneuvottelu kunnassa 19.4.2017/ alustavat tavoitteet. Kaavoittaja toimitti alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kuntaan toukokuussa 2017.

- Viranomaisneuvottelu (MRL 66§) pidettiin 1.6.2017/ täydennykset OAS:maan 13.11.2017. Muistio neuvottelusta selostusosan liitteenä, saatavana kunnasta ja kaavoittajalta.

- Asemakaavan vireilletulosta (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin lehtikuulutuksella ja se asetettiin nähtäville 1.12.2017 - 1.1.2018. Palautetta tuli hyvin vähän. Kaikki selvitykset käynnistyivät keväällä 2017 ja valmistuvat pääosin syksyllä 2017. Nykyisen asemakaavan analysointi ja tilastointi sekä pohjakartan täydennykset tapahtuivat pääosin syksyllä 2017. Kaavatyö oli muutamia kuukausia "aikalisällä" kunnan resurssipulan takia.

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja alustava kaavaluonnos kesällä-syksyllä 2018. Työneuvottelut kunnassa 24.5.2018 ja 6.11.2018. Elinvoima ja elinympäristölautakunta esitti kunnanhallitukselle 19.12.2018, että se päättää asettaa ajantasaistettavan asemakaavaluonnoksen MRL § 62 mukaisesti yleisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

- Kaavaluonnos asetettiin seuraavaksi yleisesti nähtäville ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) 17.1.2019 – 22.2.2019 välisenä aikana. Kaavoittaja piti esittelypäivän paikallisella paloasemalla 14.2.2019. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin lehtikuulutuksella ja kunnan nettisivuilla. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa (ks. kohta 5). Kaavanlaatijan vastine kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen on liitteenä 7.

- Työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 2.4.2019/ kunnan tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen (muistio liitteenä 8). Kaavaehdotuksen laatiminen huhtikuussa 2019.

-> Kaavaehdotus laadittiin saadun palautteen perusteella ja toimitettiin kuntaan huhtikuussa 2019.

- Kaavaehdotus asetettiin yleisesti nähtäville (MRL 65§) ja siitä pyydettiin vielä tarvittavat lausunnot (8.8. - 23.9.2019). Osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Vastine palautteesta on selostusosan liitteenä 9. Viranomaisneuvottelu 29.11.2019 (muistio liitteenä 10).

- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavaehdotuksen 16.12.2019 § 42.

- Valituksia ei tullut päätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus). Asemakaava sai lainvoiman 6.2.2020 kuulutuksella.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on kerrottu lisää erillisenä liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain jotakin tiettyä kaavatasoa.

Seuraavassa on esitetty ne erityistavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on päivittää asemakaava Särkisalmen alueelta, jonka merkitys varsinkin liikenteen solmukohtana on edelleen merkittävä. Juridisesti kyseessä on pääosin nykyisen asemakaavan muutos sekä reuna-alueilla tarpeen mukaan asemakaavan laajennus. Kaavan laajennuksille pitää olla erityisen painavat syyt (selkeänä tavoitteena enemmän yhdyskuntarakenteen tiivistäminen). Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle, elinvoimaiselle taajamalle. Virkistyskäytön ja matkailunkin osalta haetaan myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää mm. Simpelejärven vetovoimaa. Lähialueella sijaitsevia matkailuun liittyviä nähtävyyksiä (mm. Siikalahden lintuvesistö, Oronmyllyn leirikeskus, Koitsanlahden hovi ja Patsaspuisto) sekä myös Keskustaajaman palveluita pyritään hyödyntämään yhteistyössä alueiden toimijoiden kanssa.

Yleisesti ottaen myös Parikkalan kunnan kokonaiskehityksen kannalta on tärkeää, että kaavat ovat ajanmukaisia. Ajanmukaiset kaavat luovat edellytykset riittävälle tonttitarjonnalle ja hyvälle ympäristölle. Vanhentuneet asemakaavat saattavat aiheuttaa kunnassa yllättävää ja ei toivottavaa rakentamista, joka muuttuneissa olosuhteissa vastaa huonosti kunnan nykyisiä tavoitteita. Alueen nykyinen asemakaava on laadittu osa-alueittain lähes kokonaan 1980- ja 1990-luvuilla vuosituhatlukuun alun pieniä muutoksia lukuun ottamatta. Vanhentuneet kaavat vaikeuttavat myös rakennusvalvonnan lupaharkintaa ja aiheuttavat kiinteistönomistajille epäselvyyttä tontin käyttömahdollisuuksista.

MRL 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia täsmentää maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 1 momentti, jonka mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi. Näihin säännöksiin liittyvien päätösten tekeminen kuuluu

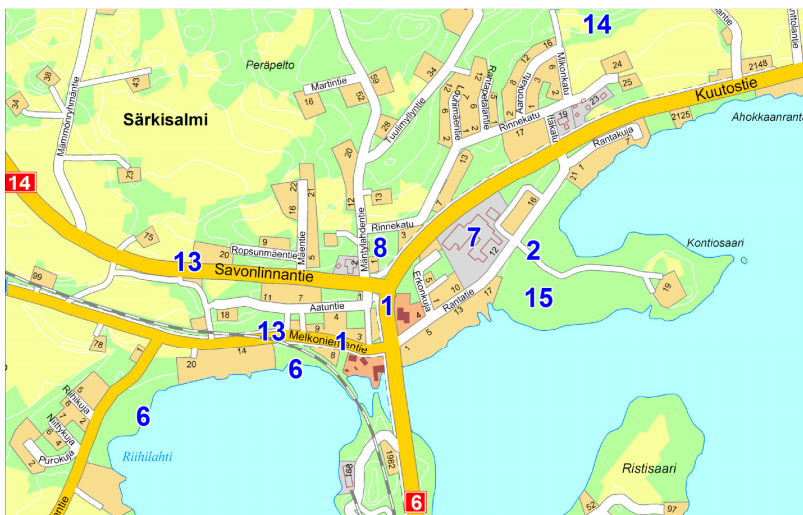
kunnalle. Kunnan tehtävänä on arvioida kaavan ajanmukaisuus ja sillä on mahdollisuus päättää tarvittaessa kaavan muuttamisesta. Ajanmukaisuuden arviointi on tarkoitus hoitaa samalla tämän kaavaproessin yhteydessä. Parikkalan Särkisalmen taajaman keskeiset alueet käsittävä asemakaava on osittain vanhentunut eikä vastaa kaikilta osin tämän päivän tarpeita. Siihen sisältyy mm. seuraavia suoraan lainsäädännöstäkin riippuvaisia puutteita/ muutostarpeita:

- Alue on rakentunut osittain voimassa olevan asemakaavan vastaisesti.
- Liikenne- ja puistoaluevaraukset tarkistetaan vastaamaan todellista tarvetta.
- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen.

Asemakaava uudistetaan niillä alueilla, joihin muutostarpeet kohdistuvat. Tässä tarkoituksessa kaavoituksen luonnosvaiheessa järjestetään kaavan laatijan tapaamistilaisuus. Tarkoituksena on saada selville myös sellaiset osallisten muutostarpeet ja kaavoitusta koskevat toivomukset, jotka eivät vielä ole tiedossa.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana keväällä 2017 on kaavoittajan toimesta ja kunnan virkamiestyöryhmässä listattu seuraavia tavoitteita ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä):

1. Valtateiden 6 ja 14 yleisilmeen/ taajamakuvan kohentaminen, Melkoniemmentien roolin korostaminen (palveluiden keskittäminen)
2. Rantatien liikenteelliset ongelmakohdat (Kontiosaarentien risteys)
3. Luonnonsuojelu ja mahdolliset uudet kohteet (erillisen selvityksen pohjalta)
4. Radan ja valtateiden meluun ja tärinään liittyvät määräykset (erillisen selvityksen pohjalta)
5. Kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelu/ säilyttäminen (erillisen selvityksen pohjalta)
6. Retkeilyreittien riittävyys ja venesataman ym. toiminta, turvataan nykyiset palvelut
7. Entisen meijerin alueen tulevaisuus
8. ABC:n alueen kehittäminen
9. Vanhojen alueiden täydennysrakentaminen pienessä roolissa
10. Nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
11. Vanhentuneiden kaavamääräysten päivitys MRL:n mukaisiksi
12. Katujen / teiden mahdolliset luokitusmuutokset
13. VT 14 liittymäjärjestelyt / tasoristeyksen poisto?
14. Pohjavesialueen huomiointi
15. Parikkalan Valon "laanialueen" maa-alueet, kunnostaminen?



Luettelon kohteet likimäärin osoitekartalla, kohteet 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11 ja 12 koskettavat koko suunnittelu-
aluetta

Kaavatyön luonnosvaiheen aikana esille tulleita seikkoja:

16. Uusien katualueiden minimointi -> rakentamattomien katujen ja tonttien karsintaa varsinkin alueen lounaisosassa, tonttivaranto riittävä muutenkin
17. Vuokratonttien täsmääminen alueen paalutukseen
18. Kontiosaaren vesijättömaiden liittäminen tontteihin (tarkentunut vielä toimituksessa)
19. Rantatien kunnostamisen huomiointi
20. Kaavan laajennus salmen eteläpuolen virkistysalueelle (osakaskunta)

Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Maakuntakaava ja yleiskaava osoittavat alueen kehittämisen keskeiset tavoitteet (kohdat 3.21 ja 3.22). Maakuntakaavan tavoitteet on otettu myös asemakaavan suunnittelussa huomioon. Nykyinen yleiskaava on juridisesti ohjeellinen ja vanhakin (hyväksytty 14.11.1989), mutta ajatuk-siltaan ja aluevarauksiltaan ilmeisen hyvin säilynyt. Yleiskaavallista valmiutta on arvioitu lisää kohdassa 3.22.

4.43 Tutkitut vaihtoehdot

On syytä erityisesti korostaa, että kysymyksessä on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukai-sesti rakennettu alue, jossa kaavalla suunnitellaan vain vähäisiä muutoksia olemassa olevaan tilan-teeseen tai voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Näin ollen työ poikkeaa huomattavasti esimerkiksi laajan asuinalueen asemakaavasta, jota laaditaan täysin uudelle alueelle. Tästä lähtökohdasta ei ole muodostunut oleellisesti toisistaan poikkeavia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja.

Pohdintaa on aiheuttanut mm. ylimitoitettujen liike- ja palvelualueiden tuleva käyttö, liikenneratka-i-sut tulevaisuudessa sekä varsinkin ns. Lohikontin seudun vetovoimaisuuden nostaminen/ elinkei-noelämän kilpailukyky. Valmisteluvaiheen kuulemiset eivät juurikaan nostaneet esille vaihtoehtojen pohdintaa edellyttäviä ristiriitaisia tilanteita. Pohditut vaihtoehdot koskevat pieniä yksityiskohtia.

4.44 Luonnosvaiheen kuulemisen kautta tulleet muutokset kaavaratkaisuun

Kaavanlaatijan vastine kaavaluonnoksesta (3.1.2019) jätettyyn palautteeseen on liitteenä 7. Parikka-lan Särkisalmen asemakaavan päivitys pidettiin luonnoksena nähtävillä 17.1. - 22.2.2019. Kaava-luonnoksesta saatiin kokonaisuutena hyvin maltillinen palaute (7 lausuntoa ja 6 huomautusta).

Merkittävimpiä muutoksia luonnoksen ja ehdotuksen välillä:

- *Melkonimentien pohjoispuoliselta alueelta poistettu yksi uusi AP-tontti ja Metsähallituksen lau-sunnossa esitetty raja- uhanalaisen lajin elinpiiriin kuuluvasta alueesta rajattu kaavakartalle asianmukaisesti (luo).*
- *Merkitty vedenottamon kaukosuojavyöhyke kaavakartalle sopivalla informatiivisella merkinnällä.*
- *Tärinäselvityksen huomiointi kaavamääräyksissä tehty yleisellä tasolla.*
- *Valtatien 14 melualueella palautetaan tonttimaan merkintä maanomistajan tahdon mukaisesti. Vastuu melunsuojauksesta on alueen toteuttajalla.*
- *ELY-keskuksen toiveen mukaisesti Rajaniementien osalta kaavamerkintänä katu, ei LT/Yleisen tien alue. Melkonimentien osalta ongelmalliseksi todettiin vielä pitkään alueelle haaveiltu eritasoriste-ys radan osalta. Kunnalla tuskin on voimavaroja risteyksen kunnostamiseen.*

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

Kaavan mitoitus on pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukainen ja valtaosa siitä on jo toteutettu. Yhdyskuntarakennetta tiivistetään kautta linjan maltillisesti tonttitehokkuutta nostamalla, esim. 0,20 -> 0,25 jne.. Perusteena on myös yleinen asuntojen kokojen ja rakentamisen kasvutrendi sen jälkeen, kun valtaosa alueen asemakaavoista on laadittu. Kaavan korttelialueet on yleensä osoitettu rakentamiseen myös voimassa olevassa kaavassa.

Merkittävät maankäytön muutokset on esitetty tekstimuodossa kohdassa 5.2. Mitoitusta ja kaavaratkaisuja yleisemminkin on syytä vertailla myös asettamalla kaavaluonnos ja nykyinen kaavayhdistelmä rinnakkain (ks. liite 6). Kaavan tilastolomake on laadittu kaavaehdotusvaiheessa, liite 1.

5.12 Palvelut

Alueen asunnot ja työpaikat tukeutuvat palveluiden osalta pienemmässä Särkisalmen paikalliskeskuksessa ja viiden kilometrin päässä sijaitsevassa keskustaajamassa oleviin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla suunniteltu rakentaminen on luonteeltaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen vähäistä täydentämistä.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Kaava-alue on pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä.

Yleisiä periaatteita kaavassa tehdyille päivityksille:

- Kaavamerkintöjen yhtenäistäminen ja yksinkertaistaminen !
- Käytetään tehokkuuslukua (e) kattavasti rakennusoikeuden määrän sijaan Kontiosaarta lukuun ottamatta.
- Yksittäiset maanomistajien jättämät toiveet, huomautukset pyritty huomioimaan tässä vaiheessa.
- Yhdyskuntarakennetta tiivistetään kautta linjan maltillisesti tonttitehokkuutta nostamalla, esim. 0,20 -> 0,25 jne..
- Korttelien ja tonttien rajat täsmennetään nykyiseen kiinteistöjaotukseen, varsinkin jos lohkomisen tavoitteena ollut selkeästi kaavan mukainen jako.
- Uusia toimintoja ei osoiteta selvitysten mukaisille melu- tai tärinäalueille.
- Ks. aluevaraukset, kaavamerkinnät ja -määräykset tarkemmin kaavakartasta ja -merkinnöistä

Osa-aluekohtaisia muutoksia:

- Kunnan vuokratonttien rajat osoitetaan sopimusten ja paalutuksen mukaisesti kaavassa.
- Alueen lounaisosasta vuoden 1996 täysin toteutumattomasta kaavan laajennuksesta poistetaan korttelit 409, 410 ja 411 sekä kadut (lähinnä peltoalueelta)

- Kyseisen alueen korttelin 408 luonnetta korostetaan reservialueena
- Korttelin 106 yleinen alue poistetaan tarpeettomana
- Tontteja on yhdistetty suuremmiksi varsinkin korttelissa 319
- Rakentumattomia kadun pätkiä on korvattu ajoyhteyksillä (kaavatalous !)
- Kontiosaaren vesijättömaita on liitetty tontteihin, tarkentunut vielä toimituksen valmistuttua
- Listauksen ulkopuolella lukuisia pienempiä, lähinnä kortteli- ja tonttikohtaisia tarkennuksia !!!!

5.311 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL) ja rakennusoikeudet säilyvät pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina. Yleistä taajamakuva kohennetaan keskittämällä palveluita Melkonimenttien ympäristöön. Palvelukeskittymään kuuluvat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 102, 105 ja 109 (AL), joiden rajauksia täsmennetään.

5.312 Asuinkerrostalojen korttelialueet

Alueen ainoa kerrostalojen tontti (AK) on muutettu monikäyttöisemmäksi (AL).

5.313 Pientalojen korttelialueet

Erillispienitalojen alueet (AO), asuinpienitalojen alueet (AP) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AR) pysyvät pääosin ennallaan jo rakennetuilla alueilla. Rakentamattomien AO-tonttien määrää on vähennetty uudessa kaavassa vastaamaan todellista tarvetta. Uusia tontteja ei myöskään osoiteta selvitysten mukaisille melu- ja tärinäalueille.

5.314 Teollisuusalueet

Nykyisessä kaavassa ainoa teollisuusalueeksi merkitty entisen meijerin alue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi 204 (KTY). Näin ollen teollisuusalueita ei löydy uudesta kaavasta. Samaa historialliseen meijerialueeseen kuuluu myös viereinen kaavassa säilytettäväksi osoitettu korttelialue (AL/s), jossa ympäristö säilytetään ja rakentaminen tulee tyylin ja mittasuhteiden osalta sovittaa alueen rakennuskantaan.

5.315 Toimitila- ja palvelurakennusten alueet

- Entisen meijerin alue (nykyisin teollisuusalue) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY)
- Taajamakeskuksen ympärille jäävät liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 202 ja 303, joille saa sijoittaa huoltoaseman sekä majoitus- ja toimitiloja (K-1). Kiinteistössä 303 sijaitsee ABC-liikenneasema ja alueella 202 mm. kalusteliike ja muita palveluita.
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 101 ja 103 (merkintä K) muodostavat yhdessä nk. Lo-hikontin alueen, johon kuuluu sekä ravintola- että majoituspalveluita.

5.316 Yleisten rakennusten alueet

Ainoa alueelta löytyvä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Alueella sijaitsee kunnan uusi paloasema radan varressa.

5.32 Erityisalueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET) pysyvät ennallaan. Alueilla sijaitsevat mm. jätevedenpuhdistamo ja varikko. Tonttialueita koskevia johtovaroja on informatiivisessa mielessä poimittu kaavakartalle.

5.33 Muut alueet

5.331 Virkistysalueet ja luonnonsuojelu

Kaava-alueen lähivirkistysalueet (VL) säilyvät pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Näkyvin muutos on, että lounaiskulman nykyinen VL-alue muutetaan maa- ja metsätalous-alueeksi. Uimaranta-alue (VV) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) Ahokkaanrannan alueella pysyvät ennallaan. Myös koillisessa sijaitseva puistoalue (VP) säilyy ennallaan. Salmen eteläpuolen virkistysalue otetaan mukaan asemakaavaan pääosin nykyisen käyttönsä mukaisesti, eli kaavan laajennus tältä osin.

Kaavaa varten teetetyn luontoselvityksen perusteella huomioon otettavia luonnonarvoja (potentiaaliset uhanalaiset lajit) on korostettu merkinnällä s-1. Merkinnän mukaan alueen puustoa tulee säilyttää tai hoitaa niin, että alueen viheryhteydet ja luonnon monimuotoisuus säilyvät.

Vedenhankinnan kannalta tärkeät koillisosan (Särkisalmi) ja lounaisosan (Antinniemi) pohjavesialueet on merkitty pv-merkinnällä perusteena ympäristönsuojelulain 16§ ja 17§ sekä vesilain 2 luvun 2§. Kunnan varavedenottamon kaukosuojavyöhyke on osoitettu merkinnällä sv. Ns. meijerin alueen kiinteistöjen käytössä olevan vedenottamon suojavyöhyke (Itä-Suomen vesioikeuden päätös nro 9/II/71).

Venesatamat/venevalkamat (LV) eivät muutu merkittävästi. Nykyisestä kaavasta poiketen kaava-alueeseen otetaan mukaan myös vesialueet (W). Vesialue, jolla on ympäristöarvoja (W-1) on osoitettu erillisillä merkinnöillä. Alueella tapahtuvassa toiminnassa (esim. ruoppauksessa) tulee huomioida alueen luontoarvot. Viranomaislausunnoissa todettu valkoselkätikan esiintymisalue on täydennetty ehdotukseen (luo).

5.332 Suojaviheralueet

Selkeästi melualueelle sijoittuvat viherväylät on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Aluevarauksia on lisätty huomattavasti nykyiseen verrattuna. Kaavamääräysten mukaan kyseisille alueille voidaan rakentaa asuinkortteleita varten meluvalli tai meluaita sekä näkösuojaus yleisestä tiestä johtuen.

5.333 Rakennettu kulttuuriympäristö

Säilytettävän ympäristön /s-merkinnällä on osoitettu historialliseen meijerialueeseen kuuluva korttelialue (AL/s), jossa ympäristö säilytetään. AL/s-alueella rakentaminen tulee tyylin ja mittasuhteiden osalta sovittaa alueen rakennuskantaan. Särkisalmen kehitykselle merkityksellisen suurmeijerin rakennuttamat konttori ja rivitalo ovat paikallisesti rakennushistoriallisesti arvokkaita arkkitehtuurin edustavuuden ja säilyneisyyden kannalta, kuin myös kyläkuvallisesti käyttöhistoriansa sekä näkyvyytensä vuoksi. Aluetta koskevista olennaisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Varsinaisia suojeltuja rakennuksia alueella ei ole.

5.334 Huoltoasemien korttelialueet

Kaava-alueen koillisosassa sijaitseva huoltoasemakortteli (LH) pysyy ennallaan.

5.335 Katu- ja liikennealueet

Kaava on sovitettu laadittuihin tiesuunnitelmiin ja kaavaratkaisu perustuu lähes kokonaan olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Joitakin linjauksia on korjattu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Kevyen liikenteen väylät (kävely- ja pyörätiet) on osoitettu kaavassa. Joitakin toteutumattomia kadun pätkiä on osoitettu ajoyhteyksillä (kaavatalous !).

Valtiolle kuuluvat yleisen tien alueet (LT) ja rautatiealueet (LR) pysyvät lähes ennallaan ja mm. melu- ja tärinäalueet näiden läheisyydessä on kartoitettu. Rajaniementie on osoitettu nykyisestä kaavasta poiketen katualueena. Tavoitteena on jatkossa Savonlinnan radan tasoristeysten (2kpl) poistaminen. Toisen tasoristeuksen poistamiseen tähtää yksityistietoimitus, joka on vireillä. Toinen risteys on puolestaan maantie ja sen muuttaminen vaatii ratasuunnitelman. Kyseiselle tasoristeykselle on osoitettu oma kaavamerkintä tr: "Tasoristeys, joka poistuu kun sen korvaava maantieyhteys on rakennettu. Korvaavan yhteyden suunnittelu ja toteutus on aloitettava mahdollisimman pian." Ratalinja säilyy näillä näkymin ennallaan suunnittelualueella.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

5.411 Maakuntakaava

Maakuntakaavan ja 1. vaihekaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.21. Kaavaratkaisu on täysin sopusoinnussa maakuntakaavan aluevarausten ja määräysten kanssa. Kaikki maakuntakaavan alue- sekä liikennevaraukset on otettu huomioon asemakaavaratkaisussa. Suunnittelualueella sijaitsee tärkeä pohjavesialue (pv), joka otetaan huomioon myös kaavamerkinnoissa. Maakuntakaavassa mainittu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) eli meijerin vedenottamo jää hieman alueen ulkopuolelle, mutta otetaan huomioon kaavan vaikutuksissa. Valtatiet 6 ja 14 sekä yhdysrata/ sivurata (Parikkala – Savonlinna) sekä Simpelejärven veneväylä ovat maakuntakaavassakin esillä olevia merkittäviä liikenneyhteyksiä. Myös kehitettävä matkailu- ja maisematie/ kevyenliikenteen laatu-raitti ja moottorikelkkareitin yhteystarve huomioidaan.

Myös maakuntakaavan seutukeskuksen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys on pyritty ottamaan huomioon asemakaavatasolla: "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 maankäytölliset kehittämistarpeet sekä joukko- ja kevyen liikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä riittävät virkistysalueet ja -yhteydet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä otetaan huomioon nykyinen vesistöjen kuormitus ja sietokyky."

Maakuntakaavan juridista ohjausmerkitystä on syytä korostaa tässä tapauksessa, varsinkin koska alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

5.412 Yleiskaava

Yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, joka on ohjeena asemakaavan laatimiselle. Asemakaavan tulee toteuttaa yleiskaavan tarkoitus. Yleiskaavan yleispiirteisyyden johdosta sillä ei pääsääntöisesti ole tarkoitus ratkaista aluerajauksia koskevia yksityiskohtia.

Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.22. Parikkalan keskusta-alueiden yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.11.1989. Yleiskaavaa ei ole vahvistettu, joten se on ns. ohjeellinen yleiskaava sekä luonnollisesti vanhentunut joiltakin osin. Asemakaavaratkaisut ovat silti pääosin sopusoinnussa yleiskaavan tarkoituksen kanssa. Joitakin poikkeamia siihen löytyy.

Poikkeamat yleiskaavaan ja niiden perustelut:

- Teollisuuskäyttöön merkitty entisen meijerin alue muutetaan KTY-kortteliksi, millä pyritään monipuolistamaan alueen käyttömahdollisuuksia. Uuteen asemakaavaan ei tule lainkaan varsinaisia teollisuusalueita.
- Yleiskaavassa YM-merkitty Kontiosaaren kärki muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi eli asumisalueeksi. Se on merkitty AO-alueeksi jo nykyisessä asemakaavassa.
- Yleiskaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) merkitty alue on asemakaavassa osoitettu merkinnällä K-1, kortteli 303. Paikalla sijaitsee jo nykyään ABC-liikenneasema ja muutosta nykyiseen asemakaavaan nähden ei tule.
- Venevalkamien (LV) sijainnit poikkeavat jonkin verran. Pari pientä yleiskaavassa olevaa venevalkamaa puuttuvat sekä nykyisestä että uudesta asemakaavasta, joissa on sen sijaan kaakkoiskulmassa suurempi venevalkama virkistysalueen kyljessä.
- Osa yleiskaavassa näkyvistä maa- ja metsätalousalueista (M) on korvattu asuinkortteleilla jo edellisessä asemakaavassa (muun muassa koillisosan rivitaloalue, joka on osittain rakennettu).

Edellä mainitut poikkeamat yleiskaavasta ovat merkitykseltään hyvin vähäisiä kokonaisuus huomioon ottaen. Kokonaan uusia aluevarauksia rakentamiselle ei tehdä lainkaan ja näin ollen alueen asukkaiden virkistyskäyttömahdollisuudet yms. säilyvät täysin ennallaan tai paranevat asemakaavan päivituksen myötä.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten suunnittelussa on otettava huomioon myös mitä Maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §):

"Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa.

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

5.421 Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön eikä sillä siten suunnitella muutoksia olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Palveluiden keskittymää ja taajamakuva tiivistetään ja samalla Melkonimentien roolia korostetaan.

5.422 Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Asunnot ja työpaikat tukeutuvat palveluiden osalta sekä kohdealueen Särkisalmen että Keskustajaman palveluihin, jotka sijaitsevat noin viiden kilometrin päässä suunnittelualueelta.

5.423 Virkistysalueet

Asuntoalueiden sisäiset virkistysalueet (VL) säilyvät pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Joitakin aluerajauksia täsmennetään ja osa lounaisreunan suuresta VL-alueesta muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Myös koilliskulman puisto (VP) sekä vierekkäin Ahokkaanrannan läheisyydessä sijaitsevat uimaranta (VV) ja urheilu- ja virkistysalue (VU) pysyvät ennallaan.

5.424 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan tieverkkoratkaisu säilyy toiminnallisesti pääosin nykytilanteen mukaisena. Liittyminen valteille hoidetaan olemassa olevien liittymien kautta. Kaavaratkaisu perustuu lähes kokonaan olemassa olevaan katu-, tie- ja rataverkkoon. Joitakin katulinjauksia on korjattu hieman olemassa olevan tilanteen mukaiseksi ja yleisiä pysäköintialueita (LP) on yhtenäistetty palvelukeskittymän ympäristössä. ELY-keskuksen toiveen mukaisesti Rajaniementien osalta kaavamerkintänä on nyt katu, ei LT/Yleisen tien alue. Melkonimentien osalta ongelmalliseksi on todettu pitkään alueelle haaveiltu uusi tasoristeys radan osalta. Kunnalla tuskin on voimavaroja risteyksen kunnostamiseen.

Aiheesta keskusteltiin laajasti viranomaisneuvottelussa 29.11.2019 (ks. liite 10). Väyläviraston toimittamassa rataan liittyvässä taustaselvitysaineistossa esitetyt toimenpiteet (uusi tasoristeys ja mahdollinen henkilöliikenteen pysäkki) jäävät nyt käsiteltävän alueen ulkopuolelle luoteeseen. Yhteisesti todettiin, että suunnittelualueen laajentamiselle ei ole tässä tilanteessa edellytyksiä (ei ole olemassa vielä tarkempia suunnitelmia tasoristeyksen toteuttamisesta, rahoituksesta tai aikataulusta). Asemakaavan laajennus onnistuu aikanaan helposti, kunhan rahoitus ja suunnittelu etenee. Samassa yhteydessä Melkonimentie voidaan osoittaa luontevasti katualueena. Yhteenvedona neuvottelussa todettiin yhteisesti, että syntyvä kaavaratkaisu ei ole ongelmaton tältä osin, mutta vallitsevissa olosuhteissa paras mahdollinen kompromissi. Alueelle räätälöity kaavamerkintä (tr) korostaa valtion viranomaisten ja kunnan yhteistyötä asiassa.

Suunnittelualueen halkaisevan Savonlinnan radan merkitys on suuri alueella. Tavoitteena on jatkossa taseistusten (2 kpl) poistaminen. Ratalinja säilyy kuitenkin näillä näkymin ennallaan suunnittelualueella.

5.425 Rakennettu kulttuuriympäristö

5.4251 Suojeltavat rakennukset

Kaavaa varten teetetyt kulttuuriympäristöselvityksen ja rakennusinventoinnin perusteella suojelun arvoisia rakennuksia ei löydy alueelta.

5.4252 Suojeltavat rakennetut ympäristöt (/s)

Säilytettävän ympäristön /s-merkinnällä on osoitettu entisen meijerin alueeseen kuuluva kortteli (AL/s). Kaavalla säilytetään historiallinen ympäristö ja mahdollistetaan rakennusten monipuolinen käyttö. Kaava määrää seuraavaa:

AL/s, Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. AL/s- alueella rakentaminen tulee tyylin ja mittasuhteiden osalta sovittaa alueen rakennuskantaan. Särkisalmen kehitykselle merkityksellisen suurmeijerin rakennuttamat konttori ja rivitalo ovat paikallisesti rakennushistoriallisesti arvokkaita arkkitehtuurin edustavuuden ja säilyneisyyden kannalta, kuin myös kyläkuvallisesti käyttöhistoriansa sekä näkyvyytensä vuoksi. Aluetta koskevista olennaisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Taajamakuvasta:

Viranomaisneuvottelussa työn alkuvaiheessa ELY-keskuksen edustaja Pertti Perttola esitti korostusti toiveen, että työn aikana tarkasteltaisiin laajasti taajamanäkymiä ja väyläestetiikkaa (pohdintaan ja ajatusten purku kaavamääräyksiin sekä selkeisiin rakennustapaohjeisiin). Asukkaat ja päättäjät houkutellaan aktiivisesti mukaan hankkeeseen ! Myös maakuntaliiton puheenvuorossa korostettiin saman tyyppisiä asioita.

Edellä mainitussa tavoitteessa ei olla kaavatasolla onnistuttu ainakaan vielä. Kyseisen tyyppiset määräykset nähdään yleisesti ottaen helposti uhkina pienissä maalaiskunnissa, joissa jokainen investointi taajamaan nähdään elintärkeänä. Ts. tiukat rakennustapaohjeet nähdään rajoitteina, jotka voivat pahimmassa tapauksessa estää joitakin investointeja. Tällä hetkellä taajamakuva onkin niin "repaleinen", että hyvin monen muotoinen rakentaminen eheyttää ja parantaa taajamakuva.

Tätä keskustelua on jatkettu vielä kaavaprosessin aikana ja toivottavasti löydetään malleja, jotka nähdään selkeästi taajamakuva parantavina määräyksinä, eikä rajoitteina. Myös jotkin kaavamerkinnät, kuten johtovaraukset ja tulvakorkeudet on täsmennetty kaavaehdotusvaiheessa, ehdottomana tavoitteena kuitenkin helposti luettava ja selkeä kaavakartta. Taajamakuvaan liittyviä asioita on käsitelty toki laajasti myös rakennusjärjestyksessä.

5.426 Vesihuolto

Kaava-alue on olemassa olevan vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä (kohta 3.136). Tonttialueita koskevia johtovaroja on informatiivisessa mielessä poimittu kaavakartalle.

5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Kysymyksessä on pääosin rakennettu alue. Korttelialueet ovat vähäisin poikkeuksin voimassa olevan kaavan korttelialuetta.

Alueen potentiaaliset valkoselkätikka-, liito-orava- ja lepakkoalueet eivät juurikaan tuo muutoksia maankäyttöön, sillä ne sijoittuvat rakentamisalueiden ulkopuolelle lähinnä lähivirkistysalueille (VL). Kyseisiä alueita on korostettu merkinnällä s-1 (Suojeltava alueen osa) ja luo (Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jonka puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että alue säilyy valoisana lehtipuuvaltaisena metsänä. Kuolleet ja kuolevat lehtipuut tulee jättää kaikkialle, missä se turvallisuuden vaarantumatta on mahdollista.)

Kaavaratkaisuilla on pystytty esittämään aluevaraukset, joilla luontoselvityksessä ja viranomaislausunnoissa esiin tulleet arvokohteet pystytään säilyttämään.

5.44 Taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu on taloudellisesti kokonaisuutena edullinen, sillä se tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä vesijohto- ja viemäriverkkoon (kohta 3.136). Rakentamattomia katuvarauksia on poistettu kaavasta.

5.45 Ympäristöhäiriöt

5.451 Valtateiden ja radan melu sekä värinä

Valtatien ja radan melua sekä on selvitetty kohdissa 3.1371 ja 3.1372. Liitteenä olevan meluselvityksen johtopäätöksissä mainitaan erityisesti seuraavat suunnittelua ohjaavat määräykset/ suositukset:

Merkittävin melulähde suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on tieliikenne (valtatiet 6 ja 14). Yöajan melualueita tarkasteltaessa on huomioitava, että uusilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on 45 dB, kun taas vanhoilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on 50 dB. Asutus suunnittelualueella on jo olemassa olevaa.

Kaavoituksessa edellä mainitut alueet tulee huomioida siten, että ilman meluntorjuntatoimenpiteitä tai uusien rakennusten sijoittelulla siten, että ne toimivat meluesteinä, ei tulisi sijoittaa häiriintyviä kohteita. Meluntorjunnalle ei ole tarvetta, jos häiriintyviä kohteita ei sijoiteta näiden teiden välittömään läheisyyteen. Melua pyritään torjumaan myös lisäämällä suojaviheralueita meluisimmille alueille teiden ja radan läheisyyteen.

Kaavamääräyksistä löytyy seuraava teksti:

Uutta asutusta ei tule osoittaa sellaiselle alueelle, jossa päiväajan (klo 7-22) melun keskiäänitaso ylittää 55dB ja yöajan melun keskiäänitaso ylittää 50dB. Uuden asumistarkoitukseen osoitetun korttelin osalta sovelletaan yöaikana keskiäänitasoa 45dB. Mikäli melualueelle on tarpeen osoittaa lisärakentamista tai muuta melulle herkkää toimintaa, niin silloin tulee huolehtia, että ennen rakennusten käyttöönottoa on toteutettu riittävät meluntorjuntatoimet, joilla varmistetaan, että melulta suojatut piha-alueita muodostuu riittävästi rakennuksen ympärille.

Tärinäselvityksen huomiointi kaavamääräyksissä on tehty yleisellä tasolla. Työläisiin ja kalliisiin lisämittauksiin tärinän osalta ei ole nähty tarvetta. Varsinkin kun tärinän varsinaiselle riskialueelle (radan lähistölle) ei juurikaan ole osoitettu uudisrakentamista ja kyseisen rataosuuden liikenne muodostuu lähinnä harvakseltaan kulkevasta henkilöliikenteestä. Kaavamääräys: Uudisrakennusten rakenteissa on huomioitava rautatie- ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama tärinä niin, että se ei kohtuuttomasti häiritse sisätilojen käyttäjiä.

5.452 Mahdollisesti saastunut maaperä

Pilaantuneet maa-alueet otetaan asianmukaisesti huomioon suunnittelussa. Viranomaisneuvottelussa (1.6.2017) ongelmakohtina mainittiin ainakin Parikkalan Valon entinen kyllästämö, jolle on osoitettu venevalkama-alue.

Ennen rakentamiseen ja maankaivutoimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueen maaperän tila selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

5.46 Pohjavesi

Osa suunnittelualueen koillisosasta ja lounaisosasta on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesi- aluetta ja koillisosan lähiympäristössä sijaitsee myös kunnan varavedenottamo. Maankäyttöä vedenottamon lähialueella on rajattu vesioikeuden päätöksellä merkittävästi, kaukosuojavyöhyke on kaavassa osoitettu merkinnällä sv. Pohjavesialueet on myös osoitettu kaavakartalla (pv).

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä

Selostusosan liitteet:

1. Tilastolomake
2. Melu- ja tärinäselvitys 28.6.2017 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
3. Luontoinventointi 26.11.2017 (FM Jouko Sipari)
4. Kulttuuriympäristöinventointi 30.12.2017 (Selvitystyö Ahola)
5. Muistio viranomaisneuvottelusta 1.6.2017
6. Nykyisen asemakaavan ja kaavaehdotuksen vertailu
7. Kaavanlaatijan vastine kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen
8. Muistio työneuvottelusta 2.4.2019
9. Kaavanlaatijan vastine kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen 3.12.2019
10. Muistio viranomaisneuvottelusta 29.11.2019