



Parikkalan kunta  
Harjukuja 6  
59100 Parikkala

Parikkalan kunnan lausuntopyyntö 29.3.2023

**Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koskien Parikkalan keskustan eteläisen osan asemakaavan päivityksen kaavaluonnosta, Parikkala**

Lausuntopyyntö

Parikkalan kunnanhallitus on kokouksessaan 27.3.2023 päättänyt asettaa keskustaajaman eteläisen osan asemakaavan päivittämisen luonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30.3.-2.5.2023 väliseksi ajaksi.

Kaavan ajantasaistamisen keskeisenä tavoitteena on yhtenäistää ja päivittää nykyajan vaatimuksia vastaavasti monilta osin vanhentunut ja pienistä osista koottu asemakaava. Ajantasaistaminen sisältää myös kaava-alueen laajennusta etupäässä teollisuuden tai palveluiden tarpeisiin. Osalle teollisuustoimintojen alueita on mahdollistettu myös aurinkoenergian keräämiseen tarkoitettujen toimintojen rakentamista. Muina tavoitteina on mm. luoda edellytyksiä viihtyisälle ja elinvoimaiselle taajamalle, jossa virkistyskäyttö hyvin keskeisillä osilla on tärkeässä roolissa.

Suunnittelualue muodostuu Tiviäntien eteläisestä puolesta sekä valtatie 6:n itäpuolen teollisuusalueista sekä teollisuusalueen laajentamisesta Karjalan radan itäpuolelle. Muilta osin päivitettävä alue rajautuu ulkoreunoiltaan pääasiassa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Alueidenkäyttö

Vireillä oleva asemakaava luonnos vaikuttaisi kuvastavan hyvin pitkälle nykyistä rakentamisen tilannetta. Aikaisemmat ja voimassa olevat asemakaavat on laadittu reippaasti yli 30 vuotta sitten, joten on perusteltua, että alueen asemakaavoitukselle tehdään päivitys.

Kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-1 ja T-2) huomioitu, että "*Alueelle voi sijoittaa myös aurinkovoimaloita.*". Mahdollisten aurinkovoimaloiden osalta on syytä täydentää kaavaselostuksen vaikutusten arviointia.

Ilmaston ja energian näkökulman osalta kaavatyöhön nostetaan kunnan harkintaan myös seuraavia seikkoja:

2.5.2023

Asemakaava-alueella voisi soveltaa energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energian kulutus tulisi pitää alhaisena ja suunnittelualueella tulisi olla valmius muuallakin, kuin teollisuus- ja varastorakennusten alueella hyödyntää uusiutuvia energialähteitä. Mikäli alueella on rakentamattomia rakennuspaikkoja taikka uutta rakentamista on odotettavissa, rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa voisi huomioida aurinkoenergian hyödyntämisen ja passiivisen auringon valolta suojautumisen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa voisi olla hyvä varautua esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Rakennusten julkisivujen ja rakenteiden osalta kunta voi halutessaan ottaa kantaa kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä esimerkiksi siten, että alueen rakennusten julkisivuihin ja rakennusmateriaaleihin annetaan ohjeistusta. Rakennusten sävyihin voi olla ilmasto- ja kestävyysnäkökulmasta tarpeen antaa ohjeistusta. Tummat rakennukset keräävät enemmän lämpöä hellejaksojen aikana ja voivat edellyttää ylimääräistä viilennystä.

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä muun muassa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (rky) ja arvokas harjualue (ge) merkinnät osoitettu viivoin. Kyseisiä merkintöjä on hiukan hankalaa havaita kaavakartalta helposti. Näiden viivamerkintöjen osalta on syytä harkita, pitäisikö viivamerkintöjen näkyä kaavakartalla selkeämmin kaavakartan tulkitsemisen vuoksi.

Lisäksi kunnan harkinnan mukaan on syytä pohtia, tulisiko rakentamista kuitenkin ohjata kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä, vaikka alueelle ei osoiteta juurikaan uusia rakennuspaikkoja. Aluetta on aikaisemmin kaavoitettu muun muassa vuonna 1975. Jos asemakaava-alueelta tullaan tulevaisuudessa purkamaan rakennuksia ja rakentamaan uusia rakennuksia näiden tilalle, niin onko tarpeen ohjeistaa mahdollisesti uutta rakentamista kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla.

## Liikenne

Nyt meneillään olevan kaavoitusprosessin yhteydessä valtio-omisteiset maantiet 4015 ja 14931 on merkitty kaduiksi ja näin ollen ne tulee lakkauttaa maanteinä viipymättä tekemällä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, myöhemmin MRL) 86a § mukainen kadunpitopäätös. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue katsoo, että nykytilanteessa suunnittelualueen kaavoitetut maantiet eivät palvele valtakunnallista pitkämatkaista liikennettä.

Kiinteistöjen hulevesiä ei saa johtaa maantienverkon kuivatusjärjestelmään missään olosuhteissa. Kiinteistöjen hulevedet tulee käsitellä kiinteistöjen alueella joko imeyttämällä tai muulla kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

2.5.2023

## Vesihuolto

Kaavamääräyksiin olisi hyvä lisätä toteamus siitä, että asemakaava-alueella kiinteistöt liitetään kunnallisiin vesihuoltoverkostoihin.

Asemakaavan VL-alueelle sijoittuu Likolammen vedenottamo, jota ei ole merkitty kaavaan. Vedenottamolla on vesilain mukainen lupa. Kunta on ilmoittanut, että vedenottamo ei ole enää käytössä, mutta vedenottolupaa ei ole toistaiseksi ELY-keskuksen tietojen mukaan rauetettu. Voimassa oleva vedenottolupa mahdollistaa ottamaan pohjavettä 1 200 m<sup>3</sup>/d. ELY-keskus pyytää kuntaa harkitsemaan vedenottamon merkitsemistä kaavaan ET-alueena, koska vedenotolla voi olla merkitystä mahdollisessa tulevaisuuden vedenhankinnassa tai varavedenhankinnassa.

## Geologia

Arvokkaiden harjualueiden rajaukset eivät noudata täysin POSKI-projektin (Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen – Etelä-Karjalan loppuraportti, 2008) mukaisia rajauksia, vaan kaavakarttaan on pyöristetty rajaukset. Maakuntakaavassa on käytetty POSKI-projektin rajauksia, ja selostuksessa todetaan, että rajauksia on käytetty maakuntakaavan mukaisesti sellaisenaan (kpl 3.121 *Luonnonolot*). ELY-keskus toteaa, että kaavakartassa tulee käyttää olemassa olevan alkuperäisen lähtöaineiston (POSKI-projektin) rajauksia sellaisinaan. Myös kaavaselostuksessa olisi hyvä tuoda ilmi, mihin lähtöaineistoon harjualue-rajaukset perustuvat.

## Pohjavedet

Kirjolankankaan alueella Kannaksentien koillispuolen ja pohjavesialueen rajauksen sisään jäävälle rakentamattomalle alueelle on osoitettu TY-1-merkintä alueelle, joka Kolmikannan osayleiskaavassa on osoitettu TP-1-alueeksi. ELY-keskus toteaa, että työpaikka-/logistiikkatoimintojen alue on pohjaveden suojelun kannalta riskittämpi vaihtoehto kuin nyt kaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten alue, vaikka ympäristön toiminnalle asettamat vaatimukset olisi otettu huomioon. ELY-keskus esittää, että asemakaavassa uusi rakentamaton TY-1-alue merkittäisiin osayleiskaavan mukaisesti TP-1-alueeksi.

ELY-keskus esittää lisäksi, että TY-1-alueen kaavamääräykseen tulee lisätä pohjavedet huomioiva määräys hulevesien käsittely- ja johtamisvaatimuksista (alueen pinnoittaminen, öljynerottimet yms.). Mikäli TY-1-alueella hulevesihallinnan suunnittelu jätetään yleisten määräysten mukaisesti rakennuslupavaiheeseen, tulee hulevesien vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään arvioida.

## Kulttuuriympäristö

Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä on laaja ja asiantuntevasti laadittu. Selvityksen ja kaavaratkaisun vertailua vaikeuttaa kuitenkin

2.5.2023

kohteiden erilainen nimeäminen (esim. selvityksen kohde Kirkkokatu 6 (Museo) sisältää selostuksessa luetellut rakennukset: Hauta-Ollin mökki ja meijerimuseo). Kaavaselostuksen s. 38 kohdan 5.333 Rakennettu kulttuuriympäristö luetteloa "*Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaita rakennuksia (sr)*" tulisi täydentää siten, että luettelo ja selvitys tukisivat toisiaan. Lisäksi luettelossa lienee virhe: Kirkkokatu 14 pitäisi olla Kirkkokatu 4?

Kirkkokatu 6:n kohteet (Kunnantupa, Hauta-Ollin mökki sekä Meijerimuseo) ja Kirkkokatu 8 sijaitsevat aivan RKY-alueen, Parikkalan kirkko, rajalla. Tämä vanhan parikkalalaisen kunnallisen, kirkollisen ja kaupallisen rakentamisen keskittymä muodostaa kokonaisuuden, jonka osana ehdotetaan harkittavaksi myös Kirkkokatu 8:n päärakennuksen osoittamista suojelumerkinnällä.

Parikkalan kirkko ja kellotapuli ovat kirkkolailta suojeltuja rakennuksia. Niiden merkintä omalla indeksoidulla sr- merkinnällä tai merkinnällä srs (rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus) olisi perusteltua asemakaavalla suojellusta rakennuksista poikkeavan statuksen vuoksi. Lisäksi ehdotetaan /s merkintää kirkon kortteliin (305).

Kaavamerkintä AO/s merkinnän lisäksi esitetään Kirkkokadun/Kirkkorannan alueelle harkittavaksi merkintää sk (kyläkuvallisesti tärkeä alue).

## Luonto

Luontoselvityksessä arvokkaiksi todetut kohteet on otettu pääosin hyvin huomioon. Luontoselvitys on tehty luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluvan liito-oravan havaitsemisen kannalta hieman myöhään kesällä. Lajista ei tosin ole tiedossa aiempia havaintoja kaava-alueelta tai sen läheisyydestä. Muutakaan luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajistoa ei ole selvitetty. Ainakin lepakoita alueella todennäköisesti esiintyy ja lisäselvitysten tarvetta on syytä arvioida suhteessa kaavan aiheuttamiin muutoksiin lajien mahdollisissa elinympäristöissä.

## Tulvat

Simpelejärvi on säännöstelty järvi, joten toistuvuusanalyysia ei voida suoraan käyttää tulvakorkeuksien määrittämiseen. Simpelejärven säännöstelyn yläraja on tasolla N2000+ 69,45 m. Oppaan Tulviin varautuminen rakentamisessa (Parjanne & Huokuna, 2014) mukaan "*Sellaisissa säännöstellyissä järvissä, joihin on määrätty vedenkorkeuden yläraja, tulisi alin rakentamiskorkeus määrittellä yleensä vähintään 0,5 m ylärajaa ylemmäksi*". Kaakkois-Suomen ELY-keskus suosittelee Simpelejärven rannalle rakennettaessa alimmaksi rakentamiskorkeudeksi tasoa N2000+ 70,2 m. Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan tasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

2.5.2023

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet lisäksi liikennejärjestelmäasiantuntija Pasi Halttunen, liikennejärjestelmäasiantuntija Joel Peiponen, johtava vesiasiantuntija Kalle Maaranen, geologi Iiris Huovari, arkkitehti Tuija Mustonen, luonnonsuojelubiologi Tuula Tanska sekä johtava vesitalousasiantuntija Tapio Tuukkanen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Suvi Karppinen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo  
Etelä-Karjalan liitto  
Imatran seudun ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/552/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/552/2023 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Perttola Pertti 02.05.2023 15:23

Esittelijä Karppinen Suvi 02.05.2023 15:22