



PUUMALAN KUNTA
KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS ”KANTTORILANRANTA”
Kaavaselostus
6.9.2019 *Luonnos*

Asemakaavan muutos koskee Puumalan kunnassa kiinteistöä ”Puumalan seurakunnan Lukkariur” 623-414-3-3 ja osittain kiinteistöä ”Hiekkaranta” 623-414-3-123



Kaavan vireilletulo:

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:
pp.kk. – pp.kk.20xx

Kaavan hyväksyminen:
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto



Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Kaava-alueen sijainti	
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	
1.3 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	1
2. Lähtökohdat.....	2
2.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista.....	2
2.2 Suunnittelutilanne.....	5
3. Suunnittelun vaiheet	7
3.1 Asemakaavan tarve ja päätökset.....	7
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4. Asemakaavan kuvaus.....	8
4.1 Kaavoitettavan alueen maankäyttösuunnitelmia	8
4.2 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	9
4.3 Mitoitus ja aluevaraukset	10
5. Kaavan vaikutukset	10
5.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö.....	10
5.2 Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen	10
5.3 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön.....	10
5.4 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen	10
6. Asemakaavan toteuttaminen.....	11

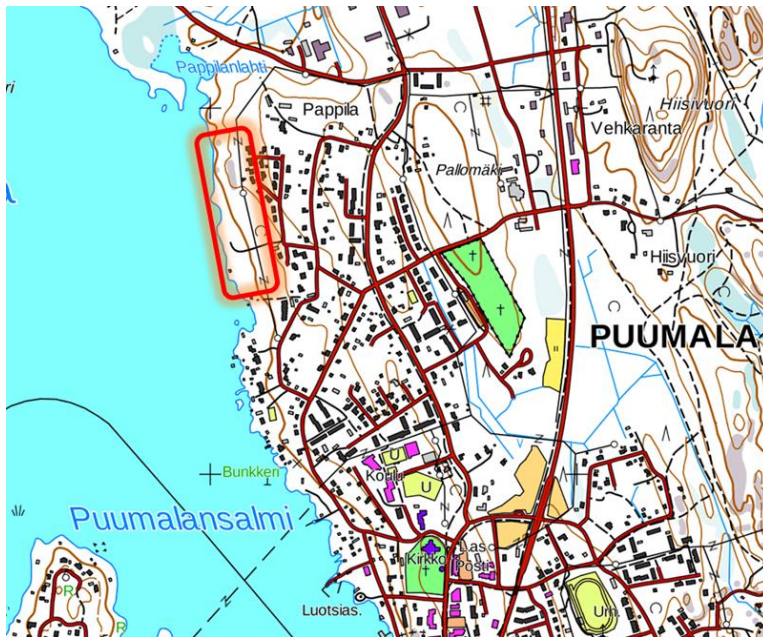


1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 5.10.2017 päivättyä asemakaavaluonnoksen karttaa. Kaavamuutosalueen muodostavat kiinteistöä "Puumalan seurakunnan Lukkariur" 623-414-3-3 ja osittain kiinteistöä "Hiekkaranta" 623-414-3-123.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee Puumalan kirkonkylän pohjoisosassa rajautuen idässä ja etelässä olemassa oleviin pientaloalueisiin, lännessä Koskenselkään (Saimaa) ja pohjoisessa Hiekkarannan pappilaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,45 ha ja etäisyys tietä pitkin Puumalan kirkonkylän keskusta on noin 1,7 km.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Puumalan kirkonkylän asemakaavan muutos "Kanttorilanranta". Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia osoittaa suunnittelualueelle omarantaisia omakoti- ja pientalotontteja huomioiden uudisrakentamisen sopeuttaminen jo olemassa olevaan pientaloalueeseen ja yleiseen virkistykseen. Kaavamuutoksen laadinnassa on huomioitava alueen kuuluminen *arvokas kulttuurimaisema* – aluerajauksen sisään. Lisäksi on huomioitava alueella sijaitsevan syväväylän 6055 linjamerkkien näkyvyyteen ja tilantarpeeseen liittyvät seikat. Alueen läpi on myös osoitettu vihertarveyhteys.

1.3 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

- Kirkonkylä – Kuoreksenniemi osayleiskaava, Kulttuuriympäristöselvitys 30.12.2012, laatunut Selvitystyö Ahola
- Puumala, Kirkonkylä – Kuoreksenniemi luontoselvitys, 6.10.2011, Sipari Jouko FM, biologi
- Liito-oravainventointi vuosina 2016 ja 2018, 28.8.2018, Jouko Sipari
- Tilastolomake (ehdotusvaiheessa)



2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue kuuluu Puumala, Kirkonkylä – Kuoreksenniemi luontoselvityksen (6.10.2011) osa-alueeseen 3.4. Keskusta, Pappilantie- Hiekkarannantie. Selvityksestä on poimittavissa asemakaavan muutosalueeseen ja sen lähiympäristöön liittyen seuraavia tietoja:

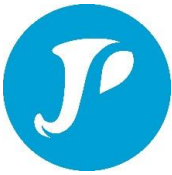
- Alueen maaperä koostuu hietapitoisista sedimenteistä. Asemakaavamuutoksen alueelle osuu rantavyöhykkeen kallioalue.
- Alue on pientaloaluetta, alkuperäisbiotooppeja on säilynyt vain vähän Koskenselälle laskevien purojen varsilla rannan läheisyydessä (ei kaavamuutosalueella)
- Rantavyöhykkeet ovat ns. kulttuuribiotooppeja, koska asukkaat ovat muokanneet rantoja käyttöönsä vene- ja uimarannoiksi sekä nurmikoiksi
- Alueen linnusto todettiin tavanomaiseksi
- Osa-alueella 3.4. ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja eikä uhanalaisia lintulajeja



Kuva: Ote luontoselvityksen liitekartasta 2. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue on osoitettu karttaotteelle vihreällä.

Kaavamuutosalueella tehtiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen liito-oravainventointi maalis- huhtikuussa 2016 ja täydentävä inventointi vuonna 2018 (Sipari Jouko, FM, biologi). Alueella ei todettu liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä liito-oravalle soveliaita elinympäristöjä.

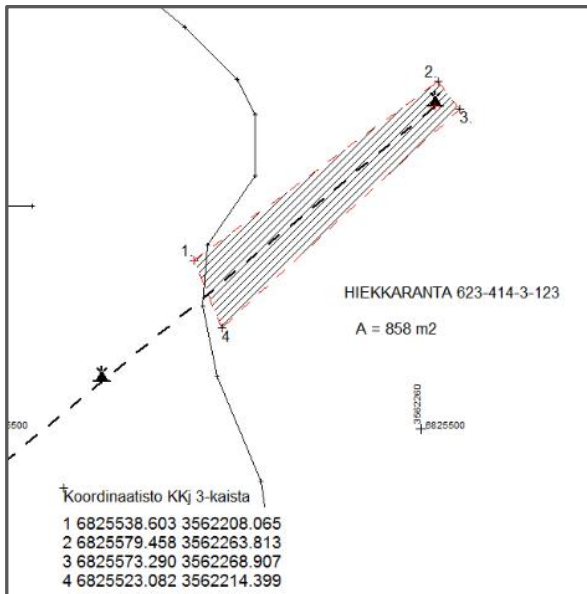
Lepakoiden osalta luontoinventointia täydennetään tarvittaessa ennen ehdotusvaihetta.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu syväväylän 6055 (Saimaan kanavan suu – Puumalan väylä) linjamerkki "Puumala TL 13627 \ 13627 Pappilanranta ylempi". Turvalaitteiden huomiointia on opastanut Sisävesiväylät yksikön päällikkö, Tero Sikiö Liikennevirastosta seuraavasti:

- Turvalaitteet tarvitsevat tietyn maa-alueen, joka on osoitettu kartalla. Tuolle alueelle ei saa rakentaa turvalaitteen näkyvyyttä häiritseviä esteitä
- Turvalaitteen taakse ei saa rakentaa siten, että esimerkiksi pimeällä rakennusten valot häiritse turvalaitteen valon näkyvyyttä järveltä käsin
- Vesistöön turvalaitteen eteen ei saa rakentaa mitään (esim. laituria) joka häiritse turvalaitteen näkyvyyttä.
- Liikenneviraston urakoitsija hoitaa turvalaitteen aluskasvillisuuden raivauksen
- Lisäksi turvalaitteella tehdään muutaman kerran vuodessa huoltokäyntejä ja käynnit tullaan tekemään joko veneellä tai maitse.



Kuvat: Kartta turvalaitteiden tarvitsemasta maa-alueesta ja syväväylän linjamerkin taulut järveltä katsottuna (kuvalähde Meritaito Oy)

Keskustan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (2015), jossa ei ole todettu kohteita suunnittelualueella.

Muinaisjäänökset

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistolain mukaisia muinaisjäänöksiä.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto sekä katuverkosto ulottuvat suunnittelualueen rajalle.

Maanomistus

Kaavamuutosalueella kiinteistöt omistaa Puumalan seurakunta: "Puumalan seurakunnan Lukkarius" 623-414-3-3 ja osittain kiinteistöä "Hiekkaranta" 623-414-3-123



Kuvat: Suunnittelualueelle vievä, olemassa oleva tie kulkee ns. Kanttorilan ohitse, joka on ainoa rakentunut pihapiiri alueella. Tien pohjoispuolella (kuvassa oikealla) maasto on tasaista koivikkoa.



Kuvat: Melko keskellä suunnittelualueen rantaa sijaitsevat syväväylän linjamerkit: toinen vedessä ja toinen taustamaalla. Rannan virkistyskäytöstä kertovat rantaan rakentuneen laituri ja pienen kalliokumpareen yhteydessä oleva laavu sekä muut rakennelmat (oikeanpuoleinen kuva).



Kuvat: Suunnittelualueen ranta on paikoin hiekkaa, paikoin kivikkoisempaa länteen Koskenselälle avautuvaa. Suunnittelualueen pohjoisosassa maasto nousee kallioiseksi, mäntyvaltaiseksi mäeksi, jolta avautuu komeat järvimaisemat.



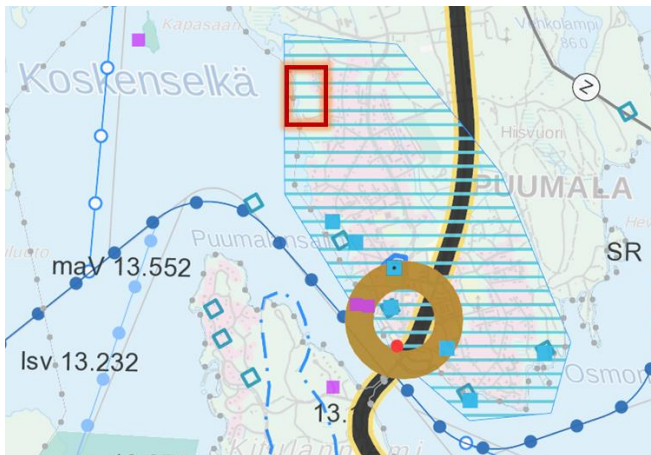
2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa. EteläSavon maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä EteläSavon 2. vaihemaakuntakaava päivittää vuoden 2010 maakuntakaavaa (hyväksytty 29.5.2009) kaikkien aluevaraustyyppien osalta. Lisäksi on voimassa tuulivoimaa käsittelevä 1.vaihemaakuntakaava (voimaantulo 3.6.2016).

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu keskusta-alueelle seuraavat merkinnät:

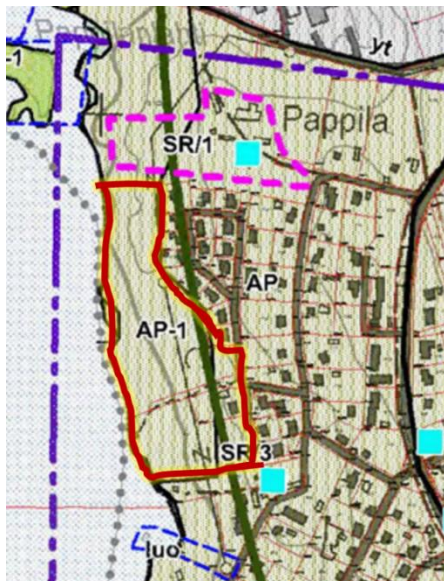
- Puumalan kirkonkylä (a 14.1), paikalliskeskuksen alue (kohdemerkintä)
- Puumalan kirkonkylän maisema (maV 13.552)



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta. Asemakaavamuutoksen alue osoitettu punaisella rajauksella.

Yleiskaava

Puumalan kunnan Taajamayleiskaavassa (lainvoimainen 30.6.2016) suunnittelualue on osoitettu asemakaavalla suunniteltavana pientalovaltaisena alueena (AP-1). Lisäksi on osoitettu viheryhteystarve (vihreä viiva). Alue kuuluu arvokas kulttuurimaisena -aluerajaukseen (violetti pistekatkoviiva).



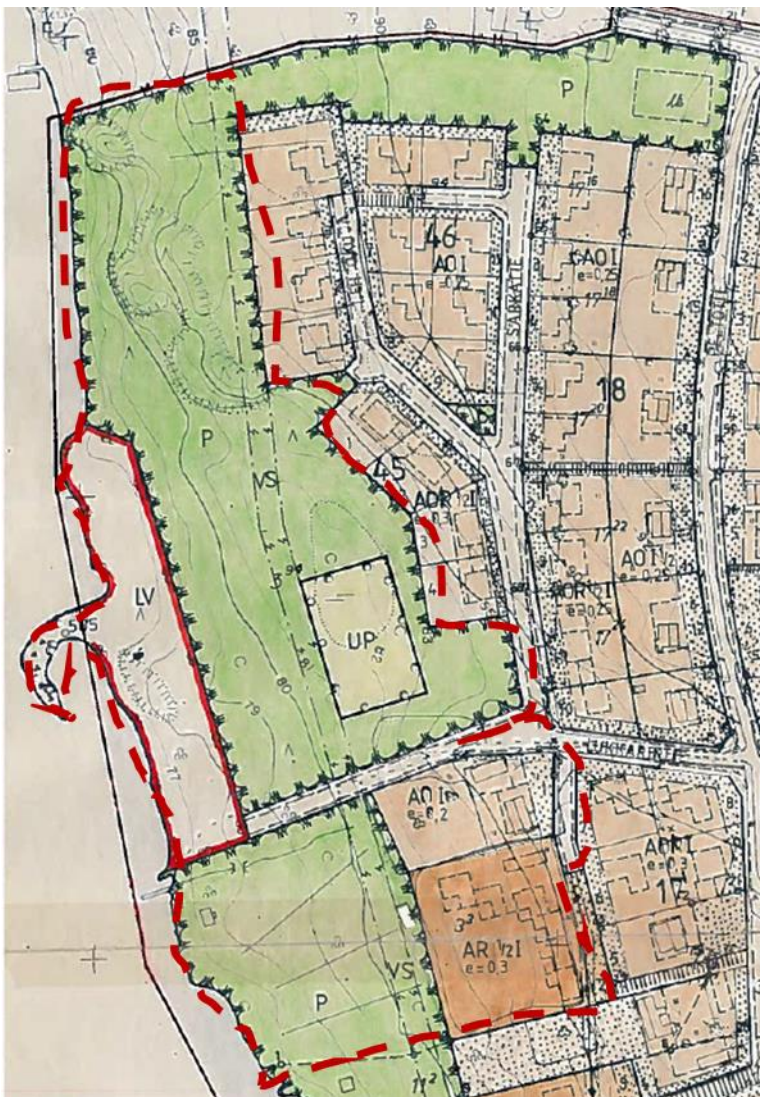
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta



Asemakaava

Kirkonkylä, rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 2.9.1981 § 66. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu:

- **AR**, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue
- **AO**, Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue
- **P**, Puistoalue
- **LV**, Venevalkama
- **UP**, Palloilukenttä, ohjeellinen sijoitus



Kuva: Ote ajantasa-asetmakaavasta. Muutosalue osoitettu punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Puumalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2.3.2015. Rakennusjärjestykseen voi tutustua internetissä osoitteessa:

http://www.puumala.fi/images/stories/esl_ja_ptk/KV020315/rakennusjarjestys.pdf



3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia osoittaa suunnittelualueelle omarantaisia omakoti- ja pientalotontteja huomioiden uudisrakentamisen sopeuttaminen jo olemassa olevaan pientaloalueeseen ja yleiseen virkistykseen. Kaavamuutoksen laadinnassa on huomioitava alueen kuuluminen *arvokas kulttuurimaisema* – aluerajauksen sisään. Lisäksi on huomioitava alueella sijaitsevan syväväylän 6055 linjamerkkien näkyvyyteen ja tilantarpeeseen liittyvät seikat. Alueen läpi on myös osoitettu vihertarveyhteys.

Puumalan seurakunta jätti hakemuksen asemakaavan muuttamisesta kesällä 2017. Sen jälkeen alueesta on käyty Puumalan kunnan ja Puumalan seurakunnan välillä neuvotteluja, laskettu alueelle rakennettavan kunnallistekniikan kustannuksia ja laadittu vaihtoehtoisia tontitussuunnitelmia syksyn 2017 aikana. Kunnan ja kaavoittajan edustajat tekivät tarkentavan maastokäynnin suunnittelualueella 19.9.2017.

Kunta laadituttaa kaavamuutoksen suunnittelualueelle ja tekee seurakunnan kanssa kaavoittamiseen liittyvän maankäyttösopimuksen. Kaavan laatijana toimii kaavoitusinsinööri Henna Arkko Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä. Asemakaava laaditaan mittakaavassa 1:2000.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaikki ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavan nähtävillä olojen aikana osallinen voi jättää kirjallisen mielipiteen. Nähtävillä olojen ajankohta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla. Viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtävillä olojen aikana. Kaavoittaja laatii lausuntoihin ja osallisten mielipiteisiin vastineet. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja.

Kaavaprosessin vuorovaikutuksen ja osallisuuden järjestämisestä on laadittu erikseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63).

Puumalan kunta järjesti Kanttorilanrannan suunnittelusta yleisötilaisuuden 14.3.2019, jossa esiteltiin suunnittelualueen alustavia suunnitelmia. Tilaisuudesta tiedotettiin Puumala-lehdessä 6.3.2019. Lisäksi kunta tiedotti tilaisuudesta kirjeitse venepaikan alueella omistavia (rasitusoikeudelliset vene- ja autopaikat) sekä alueen välittömässä läheisyydessä asuvia henkilöitä.

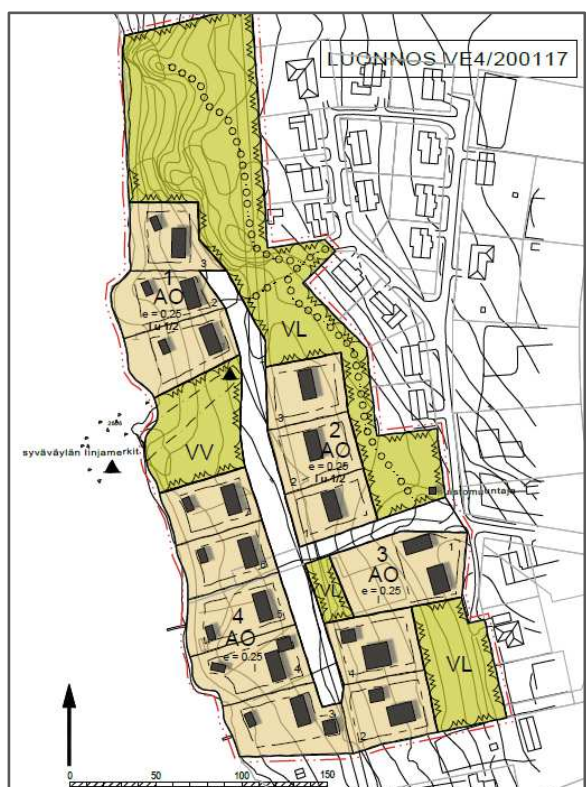
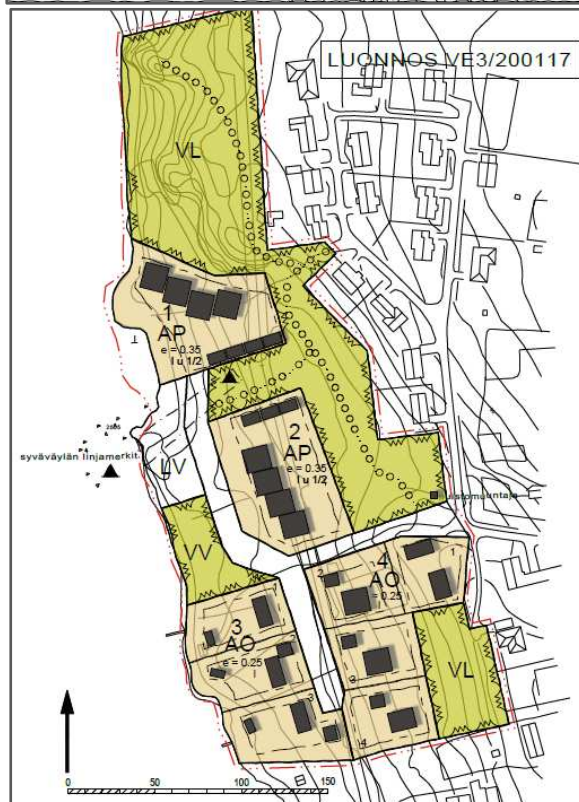
39 suunnittelualueen läheisyydessä asuvaa kuntalaista toimitti kuntaan allekirjoittamansa vetoomuksen 26.3.2019. Vetoomuksessa kuntalaiset toivoivat, että kaavamuutoksessa otetaan huomioon rannan virkistyskäytön mahdollisuus jo alueella asuvien osalta. Vetoomuksessa toivottiin asiallisia venepaikkoja sekä uimarantaa, joihin on esteetön käynti. Rantapaikaksi kuntalaiset esittivät alueen pohjoisosassa, kallioisen rinteiden alla olevaa rantaa.

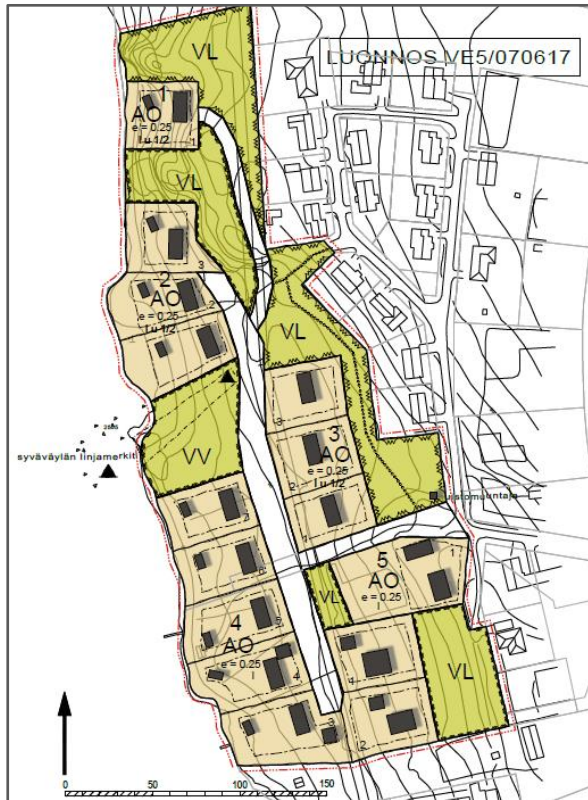


4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavoitettavan alueen maankäyttösuunnitelmia

Kaavaa varten laadittiin vaihtoehtoisia tontitus suunnitelmia.

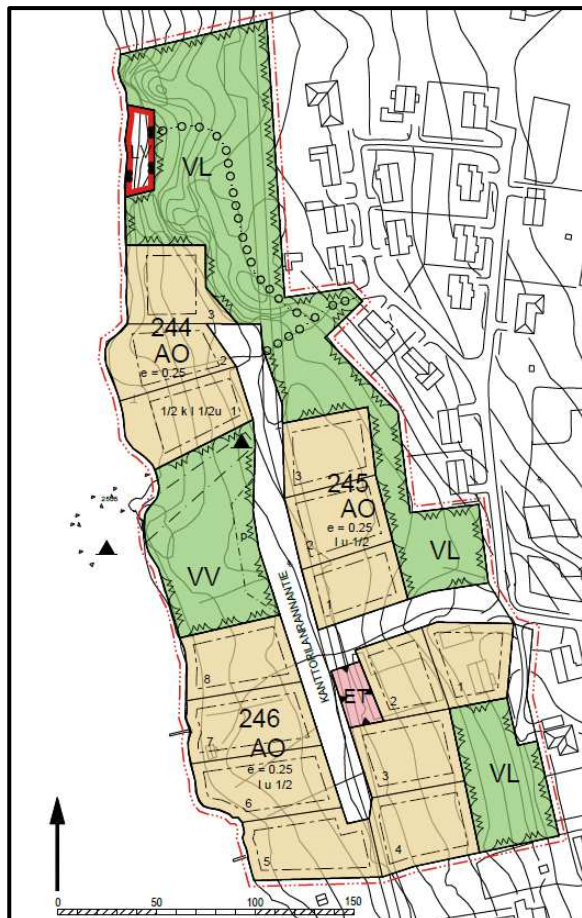




Kaikissa vaihtoehdoissa rakentamisen pääpainopiste on alueen eteläosissa. Rakentamisesta vapaaksi rannaksi jää alueen keskiosa, koska siinä sijaitsee syväväylän merkit, joiden näkyvyyttä ei saa peittää.

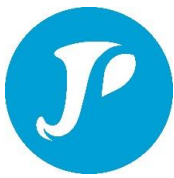
Suunnittelualueen pohjoisosan käyttöä rakentamiseen haastaa maastonmuodot: muutoin melko yhtenäinen ranta-alue muuttuu pohjoiseen mentäessä jyrkemmäksi, kahden kalliomäen muovaamaksi alueeksi.

Omarantaisten tonttien osuus vaihteli 4 ja 9 tontin välillä. Rakennustehokkuus oli erillispientalojen tonteilla $e = 0,25$ ja rivitalotonteilla $e = 0,35$. Vaihtoehtojen kokonaisrakennusosikeiden määrät vaihtelivat $5\,904\text{ k-m}^2 - 7\,016\text{ k-m}^2$ välillä.



Syyskuussa 2019 kaavan valmisteluaineistoa päivitettiin, ja kaavaluonnoksen kartaksi viimeisteltiin aikaisemmin laaditun viiden (5) vaihtoehdon pohjalta tehty 6.9.2019 päivätty kaavaluonnos.

Kaavaluonnoksessa yleiseen käyttöön jäävää ranta-aluetta on lisätty sekä seitsemän (7) vene- ja autorasitepaikkaa on huomioitu. Kortteli 246 rantatontit kaventuivat hieman, mutta ovat edelleen kooltaan väljiä (1825 – 2119 m²).



4.2 Kaavamerkinnot ja määräykset

AO Erillispientalojen korttelialue

VL Lähivirkistysalue

VV Uimaranta

LV Venevalkama

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue

Kaavamerkinnot ja – määräykset ovat tarkemmin kaavakartan yhteydessä erillisellä asiakirjalla.

Yleisissä kaavamääräyksissä todetaan, että kaikki rakennukset, joissa syntyy jäte- ja pesuvesiä, on liitettävä viemäriverkkoon. Tämä tarkoittaa sitä, että myös mahdolliset ranta-aunat on liitettävä kunnalliseen viemäriverkostoon, eikä kiinteistökohtaisia jäteveden käsittelyjärjestelmiä sallita. Joidenkin tonttien ranta-aunojen osalta voi olla tarpeen rakentaa omia pumppaamoja, jotta liittyminen viemäriverkostoon onnistuu.

4.3 Mitoitus ja aluevaraukset

voim.oleva			muutos		
aluemerk.	p-ala	rak.oikeus	aluemerk.	p-ala	rak.oikeus
AR	5 380 m ²	1 614,0 k-m ²	AO k.244	5 573 m ²	1 393,25 k-m ²
AO	2 894 m ²	578,8 k-m ²	AO k.245	4 861 m ²	1 215,25 k-m ²
P	34 409 m ²		AO k.246	14 829 m ²	3 707,25 k-m ²
LV	7 065 m ²		LV	605 m ²	
UP	1 883 m ²		VL	16 675 m ²	
			VV	4 897 m ²	
			ET	511 m ²	
katualue	2 094 m ²		katualue	6 546 m ²	
Yhteensä:	54 210 m ²	2 192,80 k-m ²	Yhteensä:	54 497 m ²	6 315,75 k-m ²

Taulukko: Suunnittelualueen pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain.

5 Asemakaavan vaikutukset

5.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutos täydentää kirkonkylän rakennettua ympäristöä ja mahdollistaa uusien pientalojen rakentamisen taajamassa. Kaava ei vaikuta olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavaratkaisu huomioi syväväylän turvalaitteiden toiminnalliset edellytykset.

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueella jo asuvien mahdollisuudet rannan virkistyskäyttöön.



5.2 Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen

Kaavalla ei ole heikentäviä vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaan Puumalan kirkonkylän maisema-alueeseen. Uutta rakentamista ohjataan kaavamääräyksiin niin, että rakentaminen sopeutuu sijoitukseltaan, malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään kulttuurimaiseman luonteeseen.

5.3 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole mainittavia. Kaavaratkaisu säilyttää kaava-alueen osien käytön virkistykseen. Vaikutukset maisemaan on huomioitu kaavassa rakentamisen sijoittelussa ja rakentamiseen liittyvillä määräyksillä.

5.4 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kaavan toteutuksesta vastaa kunta yhdessä seurakunnan kanssa, joka on alueen maanomistaja. Alueen kunnallistekniikan, tiestön ja yhteisten alueiden rakentamisesta aiheutuu kunnalle kuluja. Vastaavasti maanomistajalle syntyy taloudellista hyötyä tilanteessa, jossa tontit menevät kaupaksi. Kunta ja seurakunta tekevät taloudellisten kustannusten ja hyötyjen tasaamiseksi maankäyttösopimuksen.

6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavakartan ja -määräysten ohella tämä selostus. Aluetta voidaan alkaa toteuttamaan heti kun kaava on saanut lainvoiman. Puumalan kunta valvoo viranomaistoiminnallaan alueen rakentamista.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Sulkavalla 6.9.2019

Henna Arkko
Kaavoitusinsinööri, ins. amk, YKS 599