

§ 166

Kirkonkylän asemakaavamuutos korttelissa 3

PuuDno-2022-177

Valmistelija / lisätiedot:

Niina Kuuva
niina.kuuva@puumala.fi
kunnanjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 §166_Puumala Kortteli 3 akmuutos A4 1000 Luonnos 061022.pdf
- 2 Liite 2 §166_Puumala Kortteli 3 akmuutos Selostus Luonnos 061022.pdf
- 3 Liite 3 §166_Puumala Kortteli 3 akmuutos OAS 061022.pdf
- 4 Liite 4 §166_Puumala Kortteli 3 akmuutos Viitesuunnitelmat.pdf

Asemakaavamuutoksen kohteena on Keskustien ja Satamatien välinen alue, ns. kortteli 3. Kaavan nimi on "Kirkonkylän asemakaavan muutos, Kortteli 3".

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 7.3.2016 ja on koskenut tuolloin koko korttelia 3 (Keskustie 6-12). Nyt kaavaluonnoksessa on tarkasteltu korttelista 3 yhteensä kolmea tonttia kaavaluonnoksen mukaisesti.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkastella alueen rakennusoikeuksia sekä kerroslukuja. Korttelin 3 tontille 1 (Martikka 12:22) on ELY-keskus myöntänyt poikkeamisluvan ½ k III kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle (päätös ESAELY/718 /2015). Rakentamista ei kuitenkaan ole toteutettu poikkeamisluvassa esitetyllä tavalla ja suunnitelmat ovat vuosien varrella muuttuneet. Vanhat rakennukset on purettu tontilta ja myös kiinteistön vuokralainen on vaihtunut. Kaavan muutostarve on tullut nyt uudelleen esiin, sillä tontin nykyinen vuokralainen suunnittelee alueelle uudisrakentamista. Tavoitteena on asuin- ja liikerakentaminen ja viitesuunnitelmat ovat liitteenä. Kaavoituksen tarpeista on neuvoteltu toimijoiden kanssa syksyn 2022 aikana ja prosessin aikana on konsultoitu myös kaavoittajaa.

Kaavamuutoksessa selvitetään lisäksi katualueen laajuus ja rajaus Satamatiellä, korttelin 3 lounaispuolella. Lisäksi on tavoitteena päivittää asemakaava vastaamaan alueen nykyistä maankäyttöä.

Muutosalue käsittää Puumalan ydinkeskustassa korttelin nro 3. Korttelialue rajautuu lännessä Satamatiehen ja idässä Keskustiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,07 ha. Kaavamuutosalueen muodostavat kiinteistöt 623-414-12-22, 623-414-35-1, 623-414-39-2, 623-414-22-2 ja 623-414-84-2 sekä osia kiinteistöistä 623-1-9901-1 ja 623-1-9906-1 (katualueet). Asemakaavalla muodostuu Puumalan kunnan kirkonkylän asemakaavan korttelialue 3 ja katualuetta.

Voimassa oleva kirkonkylän asemakaavan muutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 3.11.2008 § 42. Suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Alueen pohjoisosassa kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue sekä pysäköintialue (LP). Satamatie on osoitettu katualueena.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää Puumalan Kirkonkylän asumisen ja liiketoiminnan tilatarjontaa. Ratkaisulla on positiivinen vaikutus keskusta-alueen palveluiden ja elinvoimaisuuden säilymiseen. Kaavamuutosalue on keskeisellä paikalla

Kirkonkylän ytimessä, maisemallisesti houkuttelevalla sijainnilla olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä.

Keskustan palvelut muuttuvat saavutettavimmaksi satama-alueelta katsoen, koska tontin 1 osalta voidaan liikerakentamista tuoda ns. ydinkeskustan ja satama-alueen väliin. Jalankulku alueiden välillä helpottuu suunnitellun jalankulkuraitin myötä.

Asemakaava nostaa AL-korttelin rakennusoikeutta. Kaavamuutos perustuu peruslähtökohdaltaan AL-korttelin tontin nro 1 osalta aiempaan poikkeamispäätökseen, mutta sitä on kuitenkin muutettu alkuperäisestä päätöksestä poiketen. Ratkaisu täydentää Kirkonkylän rakennettua ympäristöä ja mahdollistaa tehokkaamman rakentamisen keskusta-alueen ytimessä. Tehokkuuden kasvu vaikuttaa myös pysäköintipaikkojen määrän kasvuun, joten pysäköinnin suunnittelu tonttikohtaisesti on tärkeää toimivuuden ja viihtyvyyden kannalta. Kaavaratkaisussa on huomioitu pysäköintipaikat ja niiden mahtuminen tonteille.

Keskeisimmät muutokset suhteessa nykytilaan on kuvattu kaavaselostuksen sivulla 9. Kaavoitusprosessin vaiheet ja alustava aikataulu on puolestaan kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 3.

Karttaako Oy:n kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaselostuksen sekä kaavaluonnoksen, jotka ovat liitteinä. Liitteenä on myös viitesuunnitelmat.

Ehdotus

Esittelijä: Niina Kuuva, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää

1. hyväksyä alustavasti 6.10.2022 päivätyn kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
2. asettaa kaavaluonnosasiakirjat julkisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta sekä järjestää tiedottamisen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakukielto

§166

Muutoksenhakukielto

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.