

PUUMALAN KUNTA KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 3

Kaavaselostus
30.11.2022 (päivitetty 3.2.2023)

Asemakaavan muutos koskee Puumalan kunnassa kiinteistöjä 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).



Kuva: Maanmittauspalvelu Puttonen, marraskuu 2022)

Kaavamutosalueen kuva, johon likimääräinen suunnittelualue on osoitettu oranssilla rajauksella.

Kaavan vireilletulo:

Kaavoituskatsaus 7.3.2016

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:

19.10.2022 – 25.11.2022

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo:

15.12.2022 – 14.1.2023

Kaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto



Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
2	Lähtökohdat.....	2
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista	2
2.2	Suunnittelutilanne.....	7
3	Suunnittelun vaiheet.....	10
3.1	Asemakaavan tarve ja päätökset	10
3.2	Osallistuminen	11
3.3	Luonnosvaiheen palaute ja tarkennetut tavoitteet.....	11
4	Asemakaavan kuvaus.....	14
4.1	Tavoitteiden toteutuminen.....	14
4.2	Aluevaraukset.....	15
4.3	Kaavan vaikutukset.....	15
5	Asemakaavan toteuttaminen.....	18

Selostusosan liitteet:

1. Viitesuunnitelmat kortteli 3, tontti 1
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.10.2022
3. Puumala Kortteli 3 akmuutos HavainnekuvaA_kortteli3
4. Puumala Kortteli 3 akmuutos HavainnekuvaB_kortteli3
5. Puumala Kortteli 3 akmuutos Havainnekuvajulkisivuista_kortteli3
6. Puumala Kortteli 3 akmuutos Vertailukuva2017_2022
7. Kaavaehdotuksesta annettu palaute ja vastineet 3.2.2023
8. Asemakaavan seurantalomake

- Asemakaavakartta ja -määräykset 30.11.2022 (päivitetty 3.2.2023)

Puumalan kunta
Kirkonkylän asemakaavan muutos, Kortteli 3
Kaavaselostus

1. Perus- ja tunnistetiedot

Muutosalue käsittää Puumalan ydinkeskustassa korttelin nro 3. Korttelialue rajautuu lännessä Satamatiehen ja idässä Keskustiehen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,07 ha.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 30.11.2022 päivättyä asemakaavaehdotuksen karttaa. 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 katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Puumalan kirkonkylässä Keskustien ja Satamatien välissä.



Suunnitteluala on osoitettu punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on "Kirkonkylän asemakaavan muutos, Kortteli 3". 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.

Kaavamuutoksessa selvitetään myös katualueen laajuus ja rajaus Satamatiellä, korttelin 3 lounaispuolella.

2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonkylän eteläosassa, Keskustien ja Satamatien välissä. Kortteli 3 on toteutunut asuin- ja liikerakentamisen alueena. Voimassa olevan kaavan mukaisesti korttelin 3 rakennukset ovat sijoittuneet Keskustien varteen. Suunnittelualue sijoittuu rinteeseen, joka laskee Satamatielle. Rinteisyys on merkittävä lähtökohta tonttien rakennusten ja muiden toimintojen sijoittelussa ja rakennusten sijoittelussa.



Kuva. Suunnittelualue kuvattuna sataman suunnasta. Likimääräinen suunnittelualue keltaisella. (kuva maanmittauspalvelu Puttonen, marraskuu 2022)

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Puumalan kunta on teettänyt Kirkonkylän-Kuoreksenniemen osayleiskaavaa varten kulttuuriympäristöselvityksen (Selvitystyö Ahola, 30.12.2012). Selvityksessä kuvaillaan myös korttelia 3 ja arvioidaan sen kulttuurihistoriallisia ja kyläkuvallisia arvoja. Selvityksessä todetaan seuraavaa:

- Keskustie on 1800-luvulta ja kortteli on muutenkin osa vanhaa kylä- ja maatalousaluetta.
- Yksi korttelin 3 tonteista on rakennettu 1800-luvulla, joskaan rakennusta ei enää jäljellä
- Satamatien varsi on kyläkuvallisia tai maisemallisia arvoja omaava alue (KYS s. 59)

- Kiinteistön 22-2 Säästöpankin rakennus on kulttuurihistoriallisia arvoja omaava kohde/ kyläkuvalliset arvot (KYS s. 59) ”Keskustien rinteessä sijaitseva Säästöpankin (22:2) harjakattoinen rapattu liikeasuinrakennus on valmistunut vuonna 1955, ja on säästynyt suuremmilta ulkoasullisilta muutoksilta. Säästöpankin vieressä on vuonna 1960 valmistunut, ulkoasultaan karumpi Mikkelin Seudun Osuuskassan toimitalo (12:22). Pankkitalot muodostavat hetkellisesti yhtenäisen ja selkeän katujulkisivun, jota elävöittävät rakennustenedustalle rakennetut portaikot.”



Kuva: Satamatien kyläkuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaan alueen rajautuminen (KYS s. 51). Kuvassa on osoitettu sinisellä neliöllä vuonna 1955 valmistunut Säästöpankin rakennus, jolla on kulttuurihistoriallisia ja/tai kyläkuvallisia arvoja.

Suunnittelualueen rakennuskannan yleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi on määritelty ”Säästöpankki”. Alueen uudempaa rakennuskantaa edustaa Keskustien ja Satamatien risteyksessä sijaitseva, vuonna 2004 valmistunut kerrostalo. Tonteille on melko paljon korkeaa puustoa, joka tekee alueesta kesäisin hyvin vihreän, ja toisaalta peittää osin järvinäkymiä.



Kuva: Ilmakuvassa näkyy suunnittelualueetta järveltä päin. Kohteessa 1. toimii ravintola ja se ei ole mukana varsinaisessa suunnittelualueessa. Kohteeseen kaksi on saatu poikkeuslupa uutta, korkeampaa liike- ja asuinrakennusta varten, mutta sitä ei ole toteutettu. Rakennus on sittemmin purettu. Kohde 3. on paikallisesti arvokas kohde ”Säästöpankin talo”. Kohde 4. on vuonna 2004 valmistunut asuinkerrostalo.



Kuva: Kesäisessä kuvassa on vuonna 2004 valmistunut kerrostalo eli tontti numero 3.

Säästöpankin talo (Yleiskaavan ar-kohde)

Säästöpankin talo on alueen yleiskaavaa varten laaditussa Kirkonkylän-Kuoreksenniemen kulttuuriympäristöselvityksessä rakennus on arvotettu K2 rh -merkinällä. Selvityksen mukaan K 2 rh edustaa kohdetta; Kulttuurihistoriallisia arvoja omaava kohde / rakennushistorialliset arvot. Selvityksen mukaan säilyttävä merkintä viittaa Säästöpankin talon rakennushistoriallisiin arvoihin.



Kuva Vasemmallä Säästöpankin talon julkisivun klinkkeripintaa (Kuva: Teija Ahola). Oikealla viistokuvista (MMPalvelu Puttonen 2022) tallennettu leike takajulkisivusta.

Säästöpankin talosta on Etelä-Savon kulttuuriympäristösovelluksen tiedoissa todettu seuraavaa:

"Säästöpankin (22:2) toimitalo valmistui 1955; kokonaisuus muodostuu katuun rajautuvasta kaksikerroksisesta asuin- ja liikerakennuksesta sekä takana olevasta yksikerroksisesta asuntosiivestä.

Puutalojen korvautuminen uudella, kaikin tavoin aikaisemmasta rakennustavasta poikkeavalla rakentamisella alkoi Puumalassa 1960-luvulla. Kivitaloja oli tosin rakennettu jo edellisillä vuosikymmenillä, kuten meijerirakennus n. 1930, osuuskassa ja säästöpankki raitin varteen 1950- ja 60-luvuilla. Ensimmäisiä laatikkomaisia, raskailla räystäillä varustettuja liikerakennuksia oli linja-autoasema kirkkomaata vastapäätä (1969).

Entinen säästöpankin talo sijaitsee kylän pääkadun varrella. Toimitalo valmistui 1955. Kokonaisuus muodostuu katuun rajautuvasta kaksikerroksisesta liikerakennuksesta ja takana olevasta yksikerroksisesta asuntosiivestä. Kadunpuoleisen osan erityispiirteenä on sisäänvedetty pohjakerros ja klinkkeriverhouksen käyttö tukipilareissa ja seinäverhouksena.

Rakennuksen yksityiskohdissa on käytetty punatiiltä, ovet ovat lasiaukollisia puuovia. Liiketalon edustaa selkeäpiirteistä, yksityiskohdiltaan harkittua 1950-luvun arkkitehtuuria.

Säästöpankkitalo (22:2) sijaitsee kylän pääkadun varrella, satamaan laskeutuvassa rinteessä. Harjakattoinen rapattu toimitalo on säästynyt suuremmilta ulkoasullisilta muutoksilta. Molemmat osat - kaksi- ja yksikerroksinen - on loiva harjakatto, saumapeltikatto, rapatut julkisivut ja sivujakoiset ikkunat. Yksityiskohdissa on käytetty punatiiltä. Kadunpuoleisen osan erityispiirteenä on sisäänvedetty pohjakerros ja klinkkeriverhouksen käyttö tukipilareissa ja seinäverhouksena."

Kulttuuriympäristötietokannasta (kulttuuriymparisto.fi) löytyy kuvia myös rakennuksen takajulkisivusta, josta ilmenee, että rakennuksen matalampi asunto-osa mukailee rakennuksen rapatun julkisivun tyyliä ja on sen kanssa väriykseltään yhtenäinen. Erotuksena niin sanottuun liikeosaan, asunto-osassa ei ole käytetty klinkkeripintoja. Asunto-osan ikkuna-aukotus näyttää mukailevan liiketilan asuinkerroksen aukotusta, mutta ei ole yhtä säännönmukainen. Asunto-osan ja liiketalon välissä näyttäisi olevan lastaussillan tapainen kapeampi osa, joka yhdistää talot rakenteellisesti toisiinsa. Kuva takajulkisivusta edellä.

Arkistotutkimus 30.11.2022 (Puumalan rakennusvalvonta)

Kaikissa rakennuksen osissa on samantapainen loivahko harjakatto, joka on pinnoiltaan vihreää saumapeltiä. Arkistotutkimuksen mukaan talon vesikatteenä olisi ollut alunperin alushuopa + tiilikate. Kattomateriaali lienee muutettu jälkikäteen peruskorjauksen yhteydessä. Rakennuksen perustukset oli suunniteltu säästöbetonista ja väliseinät teräsbetonista. Ulkoseinissä oli rakennuspiirustusten mukaan suunniteltu käytettäväksi teräsbetonia ja siporexia, pintana roiskerappaus.

Arkistotutkimuksen perusteella Säästöpankin talon suunnittelijaksi on nimetty arkkitehtitoimisto Elsi Borg. Suunnittelijana Elsi Borg sekä Maija Suurla.

Arkkitehtuurimuseon Arkkitehtiesittelyn mukaan (<https://www.mfa.fi/kokoelmat/arkkitehdit/elsi-borg/viitattu.1.12.2022>) "*Elsi Naemi Borg kirjoitti ylioppilaaksi vuonna 1912 ja valmistui arkkitehdiksi Teknillisestä korkeakoulusta 1919. Hänen veljensä Kaarlo Borg oli myös arkkitehti ja vaikutti sisarensa uranvalintaan sekä uraan myöhemminkin. Valmistuttuaan Elsi Borg opiskeli lisäksi Ateneumin taideteollisuusosastolla. Hän teki mittauspiirustuksia Karjalan rakennuksista sekä Skånen ja Etelä-Suomen linnapuistoista ja puutarhoista. Hän matkusteli Skandinavian maissa, Ranskassa, Espanjassa ja Marokossa.*

20-luvulla Borg työskenteli yksityisissä arkkitehtuuri- ja puutarha-arkkitehtuuritoimistoissa. Vuodesta 1927 hänellä oli oma toimisto Helsingissä. Vuosina 1929–56 hän työskenteli puolustusministeriön rakennustoimistossa, ja 1929–32 hän suunnitteli Viipurin sotilassairaalan yhdessä Olavi Sortan kanssa.

Elsi Borg osallistui useisiin arkkitehtuuri- ja taideteollisuuskilpailuihin. 1928 hän voitti Jyväskylän maaseurakunnan kirkkokilpailun, johon mm. Alvar Aalto ja Erik Bryggman osallistuivat. Taulumäen kirkko oli ensimmäinen toteutettu monumentaalirakennus Borgin tuotannossa. Merkittävä työ on myös Helsingin Lastenlinna, jonka suunnittelun Elsi Borg sai tehtäväkseen

Kaarlo Borgin kuoltua 1939. Hän toteutti työn yhdessä Otto Flodin ja Olavi Sortan kanssa. Simpeleen kirkon Borg suunnitteli yhdessä Elsa Arokallion kanssa. Muista töistä voidaan mainita Petäjäveden siunauskappeli, Teuvan kirkko sekä Kiteen ja Vehmasmäen siunauskappelit. Borg harrasti puutarhataidetta sekä suunnitteli käyttögrafiikkaa ja kirjankuvituksia. Elsi Borg oli naimisissa tunnetun taidemaalari Anton Lindforsin kanssa.

Elsi Borgin kokoelma ei ole kovin suuri, mutta siitä käy hyvin ilmi hänen työnsä laaja-alaisuus: kirkkoja ja hautausmaita, grafiikkaa ja huonekaluja, sotilaskoti, tehdasrakennuksia ja säästöpankkeja eri puolelle Suomea. Elsi Borg oli legendaarinen piirtäjälahjakkuus. Vuonna 1927 hän avusti Oiva Kalliota Helsingin keskustasuunnitelmassa, ja juuri hän piirsi Kallion suunnitelman kuuluisat "suurkaupunkiperspektiivit". Muutamien määrätietoisin viivanvedoin hän sai aikaan kuvia, joista voi aistia suurkaupungin hälinän. Elsi Borg toi modernin ilmeen myös kirkkosuunnitelmiinsa."

Säästöpankin talon isännöitsijän kanssa 21.11.2022 käydyssä puhelinkeskustelussa ilmeni, että taloyhtiö on aikeissa säilyttää talon nykyisen ilmeen. Tällä hetkellä taloon on tekeillä sukutustoimet ja taloa aiotaan muutoinkin edelleen ylläpitää sellaisena kuin se nyt on. Taloyhtiön jäsenet ovat kiinnostuneita säilyttämään rakennuksen alkuperäisen ilmeen. Rakennuksen säilyminen keskustan rakentamisen ajallisen kerroksellisuuden edustajana on näin ollen hyvät edellytykset myös jatkossa.

Tekninen huolto

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.

Maanomistus

Kiinteistöt ovat kiinteistöosakeyhtiöiden sekä kunnan (12:22 ja 35:1) omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa usean kunnan alueen. Maakuntakaavan laadinnasta vastaa Etelä-Savon maakuntaliitto. Maakuntakaava esittää alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa maakunnan kehittämislle tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan aikatahtäin on 10–20 vuotta. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella. Se on kuitenkin ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

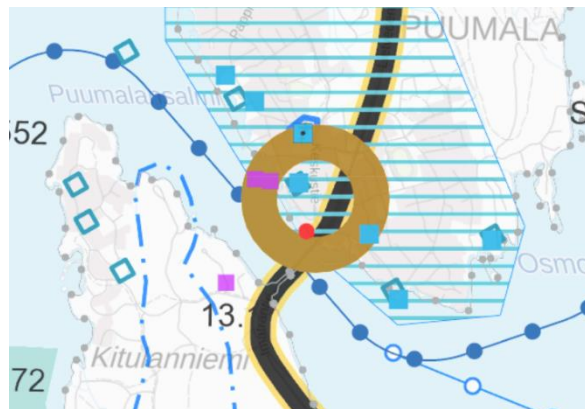
Puumalan kunta kuuluu Etelä-Savon maakuntaan ja siten Etelä-Savon maakuntaliiton alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin. Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa, Ympäristöministeriön 4. lokakuuta 2010 vahvistama kokonaiskaava, 3. helmikuuta 2016 Ympäristöministeriön vahvistama tuulivoimaa käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 12. joulukuuta 2016 hyväksymä edellisiä täydentävä 2. vaihemaakuntakaava.

Nyt vireillä on 3. vaihemaakuntakaava ja sillä täydennetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet

Maakuntakaavassa kaavamuuotosalueelle osoitettu seuraavia varauksia:

Merkintä	ma 13.564
Nimi	Puumalan kirkonkylän
Kaava	Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava
Vahvistett	12/12/2016
Nimi	Matkailun painopistealue
Kaava	Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava
Vahvistett	12/12/2016

Merkintä	ma 13.605
Nimi	Puumalan ranta



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavan yhdistelmästä

Lisäksi Puumalan keskusta kuuluu paikalliskeskuksen alueeseen A (ruskea ympyrä)

Maakuntakaavassa Puumalan keskusta on luokiteltu maiseman vaalimisen kannalta maankunnallisesti merkittäväksi alueeksi. Maakuntakaavassa alueen suunnittelusta sanotaan seuraavaa:



ma KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE [MKK]

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyvät yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.

Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.

Suositus

Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksetta.

Yleiskaava

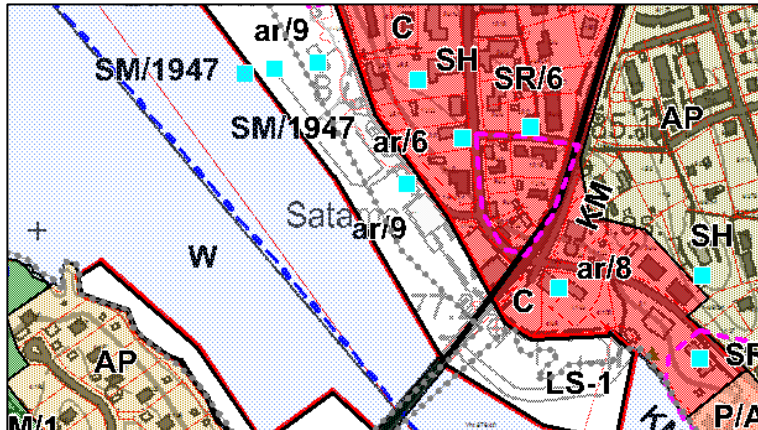
Puumalan kunnan taajamayleiskaavassa (lainvoimainen 30.6.2016) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Paikallisesti arvokas kohde Säästöpankki kohdemerkinnällä ar/6.



KULTTUURIHISTORIALLISESTI JA/TAI MAISEMAN JA/TAI YMPÄRISTÖN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ

Rakennusta / rakennuksia ei saa purkaa.
Purkamisluvasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

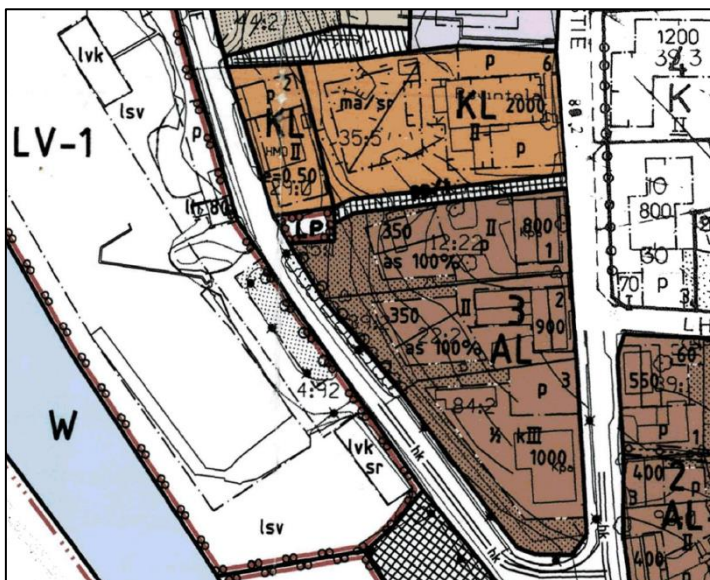
Purkamisen edellytykset käyvät ilmi MRL 139 §:ssä.
Numero kauttaviivan jälkeen viittaa kaavaselostukseen.



Kuva: Ote taajaman yleiskaavasta (lainvoimainen 30.6.2016).

Asemakaava

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.



Kuva: Ote voimassa olevasta Puumalan kirkonkylän asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Puumalan kunnan rakennusjärjestys. Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2021 § 10 ja tullut voimaan 23.6.2021.

3 Suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan tarve ja päätökset

Kunta laadituttaa kaavamuutoksen suunnittelualueelle.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkastella korttelialueen rakennusoikeuksia sekä kerros-lukuja. Korttelin 3 tontille 1 (Martikka 12:22) ELY-keskus on myöntänyt poikkeamisluvan ½ k III kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle, joskaan se ei ole toteutunut. Kiinteistöltä on purettu vanhan Osuuskassan toimitalo. Tontin tuoreet suunnitelmat liitteenä 1 sekä havainnekuvia liitteissä 3-6.

Kaavamuutoksella selvitetään samalla Satamatiellä katualueen laajuus ja rajaus korttelin 3 lounaispuolella.

Kaavamuutoksessa huomioidaan suunnittelualueella olevat kulttuuriympäristön kannalta tärkeät kohteet: Paikallisesti arvokasta kohdetta "Säästöpankki" kuvaillaan kulttuuriympäristöselvityksen (Selvitystyö Ahola, 2012) sivulla 50 seuraavasti:

Keskustien rinteessä sijaitseva **Säästöpankin** (22:2) harjakattoinen rapattu liikeasuinrakennus on valmistunut vuonna 1955, ja on säästynyt suuremmilta ulkoasullisilta muutoksilta. Säästöpankin vieressä on vuonna 1960 valmistunut, ulkoasultaan karumpi Mikkelin Seudun Osuuskassan toimitalo (12:22; vuodesta 1970 Puumalan Osuuspankki ja vuodesta 1973 Etelä-Savon Osuuspankki). Pankkitalot muodostavat hetkellisesti yhtenäisen ja selkeään katujulkisivun, jota elävöittävät rakennusten edustalle rakennetut portaikot. Osuuspankin nykyiset liiketilat sijaitsevat Kiinteistöyhtiö Puumalan OP-Kulma Oy:n A-kiinteistössä, joka valmistui vuonna 1990 entisen Kuittisen puutalon paikalle. Samaan aikaan rakennettiin myös B-rakennus. Siinä on talon valmistumisesta lähtien toiminut Puumalan Apteekki, jonka edelliset toimitilat olivat Säästöpankin talossa.

Paikallisesti arvokkaan kohteen "Säästöpankki" arvot perustuvat siis valmistumisvuodelta säilyneeseen ulkoasuun sekä hetkelliseen yhtenäiseen ja selkeään katujulkisivuun, jonka Säästöpankin rakennus yhdessä viereisen Osuuskassan toimitalon kanssa muodostaa (selvityksen laatimiseen aikaan). Asemakaavan suunnittelualueella on vireillä alueen elinvoimaa parantavia hankkeita, ja näiden hankkeiden myötä muutospaineita uudis- ja korjausrakentamiselle. Hankkeiden toteutuessa Keskustien katukuva oleellisesti uudistuu.

Alueen uudistaminen on edennyt siten, että Osuuskassan toimitalo on purettu, joten alueen kulttuuriympäristöselvityksessä mainittu hetkellinen yhtenäinen katujulkisivu on jo muuttunut ja siten arvokin heikentynyt. Toisaalta Osuuskassan tontille nyt rakennettavan rakennuksen osalta pyritään katua reunustavin istutuksin välttämään keskustien puoleisen julkisivun puutetta sen muuttuessa kauemmas tiestä. Istutuksin pyritään saamaan katua reunustavaa tilaa intiimimmäksi ja ikään kuin toistamaan vanhan julkisivun linjausta. Parkkialueen viherkaistaleiden istutusten avulla pyritään välttämään parkkialueen kenttämaistä vaikutelmaa.

Nyt tavoitteena on mahdollistaa entisen osuuskassan tontin osalta myös sataman ja keskustan yhdistävä rakentaminen.

Paikallisesti merkittävälle Säästöpankin rakennukselle esitetään kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella säilyttävää merkintää. Rakennus edustaa hyvin oman aikakautensa rakennustyylä eikä sen julkisivua ole merkittävästi muutettu alkuperäisestä. Esimerkiksi Savonlinnan museon kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan Säästöpankin talon purkamisen mahdollistaminen ilman säilyttävää kaavamerkintää heikentäisi Puumalan kirkonkylän katukuvan historiallista kerroksellisuutta.

Kaavaehdotuksen tarkentavana tavoitteena on Säästöpankin talon rakenteen sekä alkuperäisen ilmeen säilyttäminen, mikä on myös kiinteistön omistavan taloyhtiön tavoite.

3.2 Osallistuminen

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), LIITE 2.

3.3 Luonnosvaiheen palaute ja tarkennetut tavoitteet

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 17.10.2022 § 166 hyväksyä alustavasti 6.10.2022 päivätyn kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa valmisteluaineiston nähtävillä. Kortteliä 3 koskeva kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä MRL 62§ ja MRA 30§ mukaisesti 19.10.–25.11.2022 välisen ajan verkkosivuilla ja teknisessä toimistossa. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja osallisia on lähestytty kirjeitse. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu Puumala-lehdessä.

Kaavaluonnoksesta saapui 3 kpl lausuntoja, mutta ei yhtään huomautusta.

Lausunnot ja niihin annetut vastineet seuraavassa.

Etelä-Savon maakuntaliitto 22.11.2022 Etelä-Savon maakuntaliitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa Puumalan keskustan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta, mutta tulee mahdollisesti antamaan lausunnon asemakaavaehdotuksesta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Riihisaari - Savonlinnan museo 11.11.2022. kiinnitti huomiota entisen Säästöpankin talon tilanteeseen, sillä kaavaluonnoksessa talolle ei ole osoitettu suojelumerkintää. Taajamayleiskaavassa (2016) Säästöpankin talolle on osoitettu ar/6-merkintä (=kulttuurihistoriallisesti ja /tai maiseman ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä), mutta asemakaavassa (2008) merkintää ei ole. Museon mukaan Säästöpankin

talon purkamisen mahdollistaminen ilman säilyttävää kaavamerkintää heikentäisi Puumalan kirkonkylän katukuvan historiallista kerroksellisuutta.

Museon näkemyksen mukaan tontin 1 rakennusalan ulottaminen tontin Keskustien puoleiseen reunaan mahdollistaisi puolestaan tiiviimmän katukuvan Keskustielle ja voisi luoda yhtenäisyyttä tontin eteläpuolisten naapurirakennusten kanssa.

Lisäksi lausunnossa kehoitetaan lisäämään tietoja Säästöpankin rakennuksen suunnittelijasta.

VASTINE: Säästöpankin talon säilyttävästä merkinnästä on käyty keskustelua kunnan, viranomaisten ja taloyhtiön edustajan kanssa. Rakennuksen säilyminen vaikuttaa olevan kaikkien osapuolten intressissä, joten kaavaehdotuksessa esitetään säilyttävää merkintää yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti. Tiedot suunnittelijasta lisätään kaavaselostukseen.

Etelä-Savon ELY-keskus 24.11.2022 Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole huomautettavaa OAS:n takia.

VASTINE: merkitään tiedoksi.

Kaavamuutosta ohjaavassa oikeusvaikutteisessa Puumalan taajamayleiskaavassa alue sijoittuu C-merkinnällä osoitetulle keskustatoimintojen alueelle. C-merkinnällä osoitetun alueen pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskusta soveltuva asuminen. Tältä osin yleiskaavan ohjausvaikutus asemakaavaluonnoksen maankäyttöön toteutuu. Yleiskaavassa on ns. Säästöpankin talo osoitettu merkinnällä ar6; kulttuurihistoriallisesti ja/tai maiseman ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Asemakaavassa ei kohdetta ole osoitettu suojeltavaksi, joten lähtökohtaisesti yleiskaavan ohjausvaikutus ei tällä kohdin toteudu.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus viittaa Savonlinnan museon 11.11.2022 antamaan lausuntoon ja toteaa, että yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti entinen Säästöpankin talo tulee asemakaavassa osoittaa sr-merkinnällä ("rakennusta ei saa purkaa") koska kaavaluonnoksen selostuksessa ei ole esitetty mitään sellaista seikkaa, joka perustelisi yleiskaavasta poikkeavaa ratkaisua. Aiemmissa inventoinnissa kohteen on todettu olevan kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä olevan rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja; se että naapurista on purettu toinen pankkirakennus ei poista maakunnallisesti merkittävässä taajamassa sijaitsevan kohteen kulttuurihistoriallista merkittävyyttä vaan pikemminkin lisää sitä. Säästöpankin talon säilyttäminen ei toki estä lisärakentamisen osoittamista alueelle, mikäli alueella tällaisia tarpeita todetaan olevan.

VASTINE: Säästöpankin talo osoitetaan kaavaehdotuksessa yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti ar-merkinnällä.

Maakuntakaavan merkintöjä olisi syytä tuoda selostuksessa selvemmin esiin, sillä alueella on maisemallisia, historiallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

VASTINE: Lisätään selostukseen ELYn esittämällä tavalla.

Puumalan pääkatu (Keskustie) on pitkään ollut rakennusten reunustama taajamakuvasa yhtenäisen maisematila, joka tosin on mm. jo kyseisen korttelin pohjoispäähän rakennetun kunnantalon kohdalla osin muuttunut. Kaavaluonnoksen mukainen toteutus toisi Keskustien laitaan pysäköintialueen rakennusmassan sijoituessa lähemmäs Satamatietä tontilla 1. Tätä ELY-keskus ei lähtökohtaisesti pidä enää onnistuneena kyläkuvan kehittämisenä Keskustien varrella. Kaavan toteutumisen maisemallisista vaikutuksista on tarpeen olla havainnekuvia Keskustien puolelta kuin myös Satamatien puolelta. Lisäksi havainnekuvia on hyvä lisätä niin Puumalansalmella veneilijän horisontista kuin myös Kotiniemen rannalta kuvattuna.

VASTINE: Keskustien maisematila on osin muuttunut, kuten ELY-keskus lausunnossaan tuo ilmi. Maisema ei taajaman kehittyessä kuitenkaan ole täysin pysyvä, eikä sen ehkä voi olettaakaan olevan. Rakennusmassan vieminen kauemmas Keskustiestä kuitenkin osin avaa näkymiä Keskustieltä sataman suuntaan, mutta vähän eri suunnasta kuin aiemmin. Istutuksilla pyritään välttämään Keskustien laitaan sijoitettavaa parkkialueen avointa kenttämaisuutta, tosin myös nykyisessä tilanteessa kenttämaisiä pysäköintialueita taajamassa on havaittavissa. Tontin 1 kohdalle Keskustien laitaan osoitetaan kaavaehdotukseen istutettava puurivi entisen Osuuskassan talon julkisivun kohdalle. Sillä pyritään demonstroimaan aiemman julkisivun linjaa ja tuomaan maisematilaan julkisivun tuntua.

Lisätään havainnekuvia ELYn esittämällä tavalla.

Kaava-asiakirjoissa mukana olevan havainnekuvan `julkisivu kaakkoon` mukaan rakennus toteutetaan ns. rinneratkaisuna, jolloin rakennuksen alinta osaa kuvataan kaavamääräyksessä kellarikerroksena. Varsinaisia kerroksia kaavamääräys sallii kolme. Rinneratkaisusta johtuen rakennus näyttäytyy tosiasiaassa Satamatien suunnasta katsottuna selkeästi nelikerroksisena. Jatkon kannalta nyt osoitettua kerroslukuun liittyvää kaavamääräystä on syytä pohtia rakennuslupaviranomaisen kanssa, ettei rakennuslupavaiheessa tule erilaista tulkintaa rakennuksen kerrosluvusta.

VASTINE: Kerroslukuasia käyty läpi kunnan rakennuslupaviranomaisen kanssa. Päädyttiin pitämään kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu.

Kaiken kaikkiaan ELY-keskus kannustaa Puumalan kuntaa taajamansa ydinalueilla nyt esitettyä korkeatasoisempaan suunnitteluun. Valmistella olevalla asemakaavalla ja uudisrakentamisella on erittäin pitkäaikaisia vaikutuksia keskustan kehittämiseen ja miljööseen, eikä sitä sen vuoksi ole syytä tehdä harkitsemattomasti.

VASTINE: Keskustan kehittämiseen liittyvät toimet ovat pitkälti kunnan itsenäiseen päätäntävaltaan liittyvää toimintaa. Kehittämisessä on toki varmistuttava, ettei maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä arvojen merkittävästi heikennetä, jota kaavamuutoksella pyritään välttämään. Keskustien maisemakuva tulee kaavan myötä jonkin verran muuttumaan, mutta toisaalta se edustaa myös lausunnoissa esiintuotua kerroksellisuutta, kun uutta rakennetaan vanhan viereen. Maisemalliset vaikutukset pyritään arvioimaan mahdollisimman totuudenmukaisesti mm. sovitekuvin, ja vertaamalla vanhaa maisemaa uuteen. Muilta osin merkitään ELYn näkemys tiedoksi.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla ohjataan suunnittelualueen rakentamista määrittelemällä rakennusalojen sijainnit tonteilla. Samoin on pohdittu tonttien muu mahdollinen maankäyttö pysäköinnin ja oleskelun toimintojen sijoittumisen osalta. Osittain kaavamuutos on myös toteava, sillä korttelin eteläisen tontin nro 3 alueelle on rakennettu kerrostalorakennus vuonna 2004.

Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat kohteet on huomioitu kaavamuutoksessa ylempien kaavatasojen ohjausvaikutuksen mukaisesti. Säästöpankin talo on osoitettu yleiskaavan mukaisesti merkinnällä *ar*. Kaavamuutos huomioi lisäksi suunnittelualueen kuulumisen osaksi Puumalan kirkonkylän maisema-aluetta oheisella määräyksellä.

Suunnittelualue on taajamakuullisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentaminen tulee toteuttaa taajamakuullisesti korkeatasoisesti ja alueen historiaan, ympäristöarvoihin ja järvimaisemaan soveltuen.

Lisäksi maisemallisten vaikutusten arvioinnin tueksi on esitetty erilaisia ajantasaisia kuvia alueesta sekä tehty vertaileva analyysi vuoden 2017 ja 2022 kuvasovitteeseen nähden. Siitä pystytään jollakin tasolla päättämään Keskustien ja Satamatien varrelle on osoitettu *säilytettävän/istutettavan puurivin paikka*. Keskustien alueella istutettava puurivi ilmentää vanhan Osuuskassan rakennuksen julkisivun sijaintia ja elävöittää ympäristöä. Satamatien alueella puurivi on jo olemassa oleva ja on osa satamaa kehystävää maisemaa.

Kaavamuutoksesta on jätetty tarpeettomana pois voimassa olevassa kaavassa oleva merkintä LP, *yleinen pysäköintialue*. Tonttikohtaisille pysäköinneille on osoitettu alueet siten, että tontilla 1 pysäköinnin voi toteuttaa sekä Keskustien lähelle, että Satamatien puolelle ja näiltä myös kulku parkkialueelle. Lisäksi sama mahdollisuus on otettu myös tontin 2 alueelle Satamatien puolelle, ja se voidaan toteuttaa esim. siinä tapauksessa, jos tontille joskus halutaan suunnitella lisärakentamista. Tontilla 2 parkkialuetta mahdollisesti toteutettaessa on huomioitava säilytettävä puurivi. Tontilla 3 parkkialue on muodostettu olemassa olevan tilanteen huomioivalla tavalla ja kulku alueelle voi tapahtua sekä Satamatien, että Keskustien suunnasta.

Pp/t, *jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo sallittu* -merkintä poistuu kaavaratkaisusta kortteleiden 3 ja 9 välistä ja tontin sisäisenä kulkuna osoitettu yhteys siirretään korttelissa tontin 1 eteläreunalle (*jk*).

4.2 Aluevaraukset

Kaavamuutoksessa on uudistettu alueen rakennusoikeuksia sekä kerroslukuja. Muutoksessa on tarkasteltu katualueen laajuutta ja rajausta korttelin 3 lounaispuolella.

Kaavamuutoksen aluevarausmerkinnät on lueteltu alla:

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

voim.oleva				muutos			
aluemerk.	p-ala	rak.oikeus	kerrosl.	aluemerk.	p-ala	rak.oikeus	kerrosluku
AL	2 424 m ²	1 150 k-m ²	II	AL (tontti 1)	2 979 m ²	1 650 k-m ²	1000k III
AL	2 424 m ²	1 250 k-m ²	II	AL (tontti 2)	2 424 m ²	1 600 k-m ²	½ k III
AL	2 836 m ²	1 000 k-m ²	½ k III	AL (tontti 3)	2 445 m ²	1 600 k-m ²	½ k III
katualue	2 407 m ²			katualue	2 798 m ²		
LP - alue	211 m ²						
pp / t -katu	344 m ²						
Yhteensä:	10 646 m ²	3 400 k-m ²		Yhteensä:	10 646 m ²	4 880 k-m ²	

Taulukko: Suunnittelualueen pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain.

4.3 Kaavan vaikutukset

Alueen käyttömahdollisuudet liikerakentamiseen

Asemakaavan muutoksella edistetään 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 suunnittelun jalankulkuraitin myötä. Tontin 1 rakennuksen uudentyypinen sijoittelu mahdollistaa liiketoiminnan sijoittamisen siten, että saavutettavuus sataman suunnasta paranee. Sijoittelu mahdollistaa keskustan uudistumista uudella ja mielenkiintoisella tavalla. Liiketilän sijoittaminen sataman suuntaan mahdollistaa alueen elävöittämistä ja tiivis yhteys Keskustielle raitin muodossa mahdollistaa liikkumisen satamasta keskustaan. Se parantaa palvelujen saavutettavuutta satamasta käsin ja yhdistää Keskustan ja sataman toiminnallisuutta. Kaavaratkaisulla on siten myös Keskustien olemassa olevien palvelujen saavutettavuuden kannalta olennaista merkitystä.

Vaikutukset maankäytön tehokkuuteen

Asemakaava nostaa AL-korttelin rakennusoikeutta. Kaavamuutos perustuu peruslähdekohtaan 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.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole mainittavia, koska suunnittelualue on rakennettua keskustatoimintojen ja asumisen aluetta. Alue ei ole ollut virkistyskäytössä, eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia nykyiseen tilanteeseen.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesiesiintymiä. Kaavan ratkaisut eivät vaaranna pintavesien nykyistä tilaa. Hulevesien käsittelystä tulee kaavamääräyksen mukaan esittää suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Liikenteelliset vaikutukset

Liittyminen tonteille tapahtuu osin olemassa olevien liittymien kautta. Lisäksi liittymien sijoittumista on tarkasteltu suhteessa tonttien käytettävyyteen ja pysäköinnin järjestämiseen, mutta niiden lopullinen sijoittelu ratkaistaan rakennuslupakäsittelyssä. Uusia liittymiä tonteille voidaan suunnitteluun pohjautuen tuoda myös Satamatien puolelta. Pysäköintiä on mahdollistettu myös Satamatien suuntaan, jolloin se jakaa Keskustielle suuntautuvaa asiointiliikennettä myös Satamatielle. Toiminnallisuus Keskustien suuntaan kuitenkin pysyy ja jopa paranee raittiyhteyden toteuttamisella tonttien 1 ja 2 väliin.

Vaikutukset maisemaan: rakennettu ympäristö, maisemalliset tekijät, viihtyisyys

Kaavamuutoksella on vaikutuksia maisemaan, mutta vaikutukset jäävät kuitenkin verrattaen pieniksi, kun rakentaminen tapahtuu jo ennestään tiiviisti rakennetussa taajamassa, eikä kyse ole uudelle alueelle rakentamisesta. Tontin 1 osalta vaikutukset maisemaan ovat muita merkittävämpiä, sillä rakennusmassa on mahdollista sijoittaa lähemmäs Satamatietä kuin aikaisemmin. Sillä on vaikutusta myös Keskustien maisemaan ja se tulee julkisivujen rintamalinjan osalta muuttumaan. Toisaalta se tuo Keskustien varteen lisää kipeästi kaivattua paikoitustilaa, mikä olisi muuten haastava toteuttaa ennestään tiiviillä alueella.

Maisemallisia vaikutuksia tontin 1 julkisivun siirtymisen osalta pyritään pehmentämään istutuksin. Kaavaratkaisussa on osoitettu istutettavan puurivin paikka sekä Satamatien, että Keskustien varteen.

Tonttien 1 ja 2 väliin tulee korkeuserojen takia mahdollisesti muuriratkaisu, mikä erottaa selkeästi tontin 2 rakennettavasta raitista. Tukirakenteen päälle voidaan rakentaa aita, mikä erottaa vielä selkeämmin raitin ja vähentää raitista aiheutuvaa häiriömahdollisuutta tontille 2.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Taajaman kehittäminen ja siten uudistuminen on edennyt siten, että vanhaa rakennuskantaa edustava Osuuskassan toimitalo on purettu, joten alueen kulttuuriympäristöselvityksessä mainittu hetkellinen yhtenäinen katujulkisivu on sittemmin muuttunut. Istutettavan puurivin paikka on kaavaratkaisussa esitetty tontille 1 vanhan Osuuskassa rakennuksen julkisivua ilmentämään. Se osaltaan pehmentää vaikutelmaa laajasta pysäköintikentästä ja tiivistää katutilaa kuten vanha julkisivu teki.

Tontti nro 1 suunnitelmassa rakentaminen ja rakennuksen toiminnot suuntautuvat aiemmasta poiketen myös sataman suuntaan. Se lisää sataman ja keskustan välistä toiminnallisuutta ja tuo myös sataman reunamaan elävyyttä. Toisaalta rakennuksen sijoittaminen aiemmasta poiketen tontin 1 keskivaiheille muuttaa näkymiä Keskustien suunnalta sataman suuntaan katsottuna.

Myös korttelin eteläosassa sijaitseva kerrostalo uudisrakennuksen on muuttanut alueen rakennuskantaa uudempaan suuntaan. Nyt tavoitteena on mahdollistaa entisen osuuskassan tontin osalta myös sataman ja keskustan yhdistävä rakentaminen, ja rakennusmassan sijoittamisen lähemmäs Satamatietä uudistaa taajamakuva, mutta toisaalta ei havainnekuvien pohjalta vaikuta kuitenkaan maisemaan huomattavissa määrin ainakaan Puumalansalmen suunnasta katsottuna. Satamatien säilytettävä puurivi pehmentää vaikutelmaa. Myös tontin 1 osalta vaikutelmaa voidaan pehmentää parkkialueen yhteyteen istutettavan kasvillisuuden myötä.

Paikallisesti merkittävälle Säästöpankin rakennukselle esitetään kaavassa rakennuksen ominaispiirteet säilyttävää ar-merkintää, joka on yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen.

Kaavamuutos huomioi lisäksi suunnittelualueen kuulumisen osaksi Puumalan Kirkonkylän maisema-alueita;

Suunnittelualue on taajamakuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentaminen tulee toteuttaa taajamakuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiaan, ympäristöarvoihin ja järvimaisemaan soveltuen.

Määräys ottaa kantaa alueen uudis-/ täydennysrakentamiseen siten, että uusi rakennuskanta tulee sovittaa osaksi taajamakuva ja siten myös olemassa olevaa rakennuskantaa kunnioittaen.

Maisemallisten vaikutusten arvioinnin tueksi on kaavaselostukseen liitetty valokuvia, havainnekuvia sekä kuvaistutuksia, joista pystyy päättämään korttelin 3 tontti nro 1 uudisrakentamisen massan tuomia vaikutuksia.

Sataman ja vesistön suunnasta katsottuna maisemalliset vaikutukset eivät rakennusmassan sijoittelun osalta vaikuta olevan kovin merkittäviä. Maisemalliset vaikutukset ovat merkittävämpiä Keskustien suunnasta katsottuna, kun aiempi Osuuskassan seinälinja ei enää ole katulinjassa kiinni. Toisaalta Keskustien suunnasta satamaan katsottuna maisema jonkin verran avautuu, tai ainakin katsomalinjat muuttuvat. Aiempi Osuuskassan korkeahko julkisivu esti näkymät satamaan. Toisaalta myös sataman suunnalta katsottuna keskustaan, kaikkien rakennusten tyhjät takapihat avautuivat satamaan päin. Nyt kaavamuutos mahdollistaa Satamatien varren elävöitymisen ja tuo sinnekin tietynlaista kerroksellisuutta, mitä Keskustien varrella on todettu aiemmissa selvityksissä olevan. Aiempaan viitaten voidaan todeta, että kaavaratkaisu muuttaa jonkin verran maisemaa. Toisaalta voitaneen myös todeta, että keskustan tunnistettu kerroksellisuuskin on vuosien varrella kehittynyt juuri samankaltaisten muutosten myötä.

Puumalan kunta
Kirkonkylän asemakaavan muutos, Kortteli 3
Kaavaselostus, *ehdotus 30.11.2022*

18/18

5 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.

Karttaako Oy

30.11.2022 (3.2.2023)



Hanna Nirkko
kaavoitusinsinööri, YKS 591



Jarmo Mäkelä
DI, YKS 125