

Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.10.-11.11.2019. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 6 osallisten mielipidettä. Lausuntojen perusteella kaavamääräyksiä tarkennettiin.

Etelä-Savon maakuntaliitto, 3.12.2019 (§50/2019) (127/10.02.03.00/2019)

Etelä-Savon maakuntaliitto muistuttaa, että suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön *Puumalan kirkonkylän kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue* (maV 13.564). Maakuntaliitto huomauttaa, että kaavamuutosta laadittaessa **tulisi tunnistaa** ne maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristö- ja maiseman vaalimisen alueen tekijöistä, jotka juuri asemakaavaan suunnittelualueella on havaittavissa **alueen ominaispiirteinä ja erityisluonteena**.

Maakuntaliiton mielestä **kyseiset piirteet tulee huomioida kaavamääräyksissä**. Kaavaluonnoksessa ne ovat vielä kovin yleisellä tasolla, eivätkä ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta ympäristön käsittelyä. Erityisesti maakuntaliitto korostaa *Puumalan paikalliskeskus* – aluemerkitään liittyviä suunnittelumääräyksiä, jotka liittyvät:

- Taajamien rakentamattomat ranta-alueet: yhteydet luontoon, rantaan ja veteen
- Erityisesti järvi- ja rantaluonnon tärkeiden alueiden sekä kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaaliminen ja säilyttäminen
- Alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeiden alueiden sekä kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaaliminen ja säilyminen
- Kestävän aluetalouden hyödyntämisen

Etelä-Savon maakuntaliitto huomauttaa lausunnossaan tarkentamaan maakuntakaavassa asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen kohdentuvia määräyksiä. Lisäksi maakuntaliitto muistuttaa, että maakuntakaavassa osoitettu maV 13.564 -alue on osoitettu arvokkaaksi maisema-alueeksi myös Puumalan taajamayleiskaavassa.

Etelä-Savon maakuntaliitto pitää Kanttorilanrantaan valittua käyttötarkoitusta (asuminen) hyvänä ratkaisuna. *”Erillispientalorakentaminen jatkaa alueen perinteistä pienimittakaavaista rakentamista niin käyttötarkoitukseltaan kuin rakeisuudellaankin. Jyrkempien rantatonttien rinneratkaisun mahdollistavat kaavamerkinnet edistävät myös rakentamisen sopeuttamista maastoon.”*

Kaavoittajan vastine

Kaavaselostusta täydennetään kappaleella, jossa käsitellään Kanttorilanrantaan kohdentuvia, arvokkaan maisema-alueen ominaispiirteitä ja erityisluonnetta.

Kaavaehdotusta laadittaessa tutkitaan, miten Kanttorilanrannasta tunnistetut kulttuuriympäristön ja – maiseman ominaispiirteiden säilyttämistä voidaan ohjeistaa kaavamääräyksillä.

Etelä-Savon ELY-keskus, 6.11.2019 (ESAELY/952/2019)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa.

ELY-keskus muistuttaa lausunnossaan, että asemakaavamuutosalue sijoittuu Puumalan yleiskaavassa osoitetulle Puumalan kirkonkylän arvokkaalle maisema-alueelle, jolle on asetettu rakentamisen ja maankäytön osalta erityisiä määräyksiä. Nämä määräykset tulee tuoda myös asemakaavaan määräyksinä, jotta yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuu.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselostuksessa on arvioitava yksilöidymmin kaavamuutoksen vaikutuksia siihen rajautuvaan Natura-alueeseen. ELY-keskus toteaa samalla, ettei varsinaista Natura-arviointia tai sen tarveharkintaa kuitenkaan ole tarvetta tehdä.

ELY-keskus esittää lausunnossaan, että syväväylän turvamerkkien väliselle näkemäalueen voisi osoittaa omalla kaavamerkinnällään. Lähivirkistysalueita kaavaluonnoksessa on ELY-keskuksen mukaan riittävästi, mutta yleiskaavassa osoitetun viheryhteystarpeen toteuttamismahdollisuus tulisi varmistaa. Ratkaisuksi ELY-keskus esittää korttelin 246 tonttien 5 ja 4 erottamista toisistaan viherkaistalla tai Kanttorilantien jatkeella. Kanttorilantien osalta ELY-keskus huomauttaa, että tien pohjois- ja eteläpäihin on varattava mm. tien talvikunnossapidon vaatimat kääntöpaikat.

Rantaan rajoittuvien tonttien osalta tulee tarkastaa rakennusalan määrääminen rannan puolella, jotta se on esitetty yhtenevästi kartalla sekä sanallisesti. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa alimman rakentamiskorkeuden määräämisestä, jotta se on linjassa taajamayleiskaavassa osoitetun alimman rakentamiskorkeuden (korkeusasema + 77,31, N60) kanssa.

Lausunnossaan ELY-keskus toteaa, ettei kaavamuutoksen alueella ole sellaisia erityisiä luonto- tai muita ympäristöarvoja käytettävissä olevien luonto- ja liito-oravainventointien perusteella, jotka olisivat kaavamuutoksessa esitetyn maankäytön kanssa ristiriidassa.

Kaavoittajan vastine

Kaavoittaja lisää sekä täsmentää kaavaehdotukseen määräyksiä sekä ratkaisuja, jotka toteuttavat Puumalan taajamayleiskaavan ohjausvaikutukset arvokkaan maisema-alueen sekä viheryhteystarpeen osalta. Samoin kaavoittaja tarkentaa kaavaratkaisuun syväväylän turvamerkkien välisen näkemäalueen kaavamerkintää ja Kanttorilantien päätyjen kääntöpaikkojen osalta. ELY-keskuksen esittämät huomiot rakennusalan sekä alimman rakennuskorkeuden määrittämisestä korjataan myös kaavaehdotukseen.

Savonlinnan maakuntamuseo, 11.11.2019

Maakuntamuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Väylävirasto, 4.11.2019 (6576/03.01.02/2019)

Väylävirasto toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole tässä vaiheessa huomauttamista kaavaluonnoksesta.

OSALLISTEN MIELIPITEET

N.N., 10.11.2019

Osallinen esittää uudelleen arvioitavaksi kaavaratkaisussa venevalkaman sijaintia, nykyisten asukkaiden venepaikka- ja virkistyskäyttötarpeen huomioimista sekä uudisrakentamisen rakennuskorkeuksien määrittelyä suhteessa alueen muuhun rakennuskantaan.

Osallisen mielestä kaavaluonnoksen ehdotetulle venevalkamalle on hankala kulkuyhteys, jossa ei ole huomioitu yleistä tarvetta kuljettaa veneille usein painaviakin tavaroita. Kulkuyhteys voisi häiritä viereisiä naapureita suoran näköyhteyden takia. Osallinen esittää, että korttelin 244 pohjoisin tontti otetaan venevalkama-alueeksi. Tällöin saadaan tilaa henkilöautoille sekä kunnollinen kääntymispaikka Kanttorilanrannantien pohjoispäähän.

Kaavoitettavalla alueella on osallisen mukaan rasiteoikeudella venepaikkoja ja niiden lisäksi myös muut venepaikan tarvitsijat ovat saaneet seurakunnan luvalla pitää veneitään rannassa. Osallinen toivoo, että veneiden pito Kanttorilanrannassa on mahdollista naapuruston asukkaille myös jatkossa.

Osallinen ehdottaa, että Lehtokujan ja Sarkatien alun kohdalla kaavamuutosalueen puolella rakennettaisiin vain 1.kerroksisia omakotitaloja. Osallisesta tuntuisi oudolta, että nykyisten rakennusten rannan puolelle sijoitettaisiin korkeampaa ja nykyisille asukkaille näkyvämpää rakentamista. Osallinen arvio, että yleisnäkymä Puumalasta saattaisi kärsiä tästä.

Kaavoittajan vastine

Kaavaehdotusta valmistellessa tutkitaan lisää venevalkaman sijoittumista Kanttorilanrannassa ja pyritään löytämään mahdollisimman toimiva ja eri näkökulmat huomioon ottava ratkaisu.

Samoin kaavaehdotusta tehdessä selvitetään rakennuskorkeuden vaikutusta näkymiin järvelle ja järveltä niin korkeuden kuin uudisrakentamisen horisontaalisen peittävyden osalta.

N.N. ja N.N., 7.11.2019

Osalliset esittävät, ettei kaavaa toteuteta ollenkaan, koska alue on viimeinen vapaa ranta-alue taajamassa ja se tulisi jättää kokonaan virkistyskäyttöön.

Jos kaavaluonnos kuitenkin toteutetaan, osallisten mielestä erillistalojen pohjoisin tontti nro 3. tulee muuttaa venevalkamaksi / uimarannaksi. Tällöin saadaan Kanttorilanrannantien päätyyn parkkipaikat. Osallisten mukaan kaavaluonnoksessa esitetylle venevalkamalle ei ole asiallista, esteettömyyden huomioivaa kulkureittiä. Lisäksi, jos kaavaluonnos toteutuu, tulee osallisten mielestä rakennusten olla yksikerroksia ja suurimman kattokorkeuden max. 7 metriä. Tällöin säilyy näkymä Saimaalle myös Sarkatieläisille ja Lehtokujalaisille ja vastaavasti vesiltä katsottuna näkymä on osallisten mielestä miellyttävämpi, kun rakennukset asettuvat tasaisesti nousevana rantaviivasta.

Kaavoittajan vastine

Maankäytön ja kaavoituksen yhtenä peruslähtökohtana on maanomistajan oikeus kaavoittaa omistamiaan alueita. Puumalan taajaman yleiskaavassa Kanttorilanranta on osoitettu merkinnällä AP-1, *Asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuinalue*. Nyt laadinnassa olevan asemakaavamuutos

toteuttaa kaavahierarkian mukaisesti yleiskaavan ohjausvaikutusta osoittamalla Kanttorilanrantaan pientalotontteja. Yleiskaavan laadinnassa on tarkasteltu Puumalan kirkonkylää laajemmin kokonaisuutena, arvioitu muun muassa virkistykseen riittävät alueet ja huomioitavat viheryhteystarpeet.

Kaavamuutoksen jatkovalmistelussa tarkastellaan lisää venevalkaman sijoittamista ja riittäviä kääntöpaikkoja sekä pysäköintialueita. Kaavoituksen tavoitteena on löytää mahdollisimman toimiva ja eri näkökulmat huomioon ottava ratkaisu.

N.N., 10.11.2019

Osalliset esittävät muutosta kaavasunnitelmiin, jotta Sarkatie 2:sta säilyy jatkossakin näkymä Saimaalle. Osalliset kertovat vastustaneensa Kanttorilanrantaan rakentamista alusta lähtien, mutta erityisesti Sarkatie 2:n eteen rakentamista ja siihen suunniteltuja tontteja. Vaatimuksensa perusteluna osalliset esittävät huolensa olemassa olevan talon maisema-arvon ja taloudellisen arvon laskun järvinäkymien peittyessä.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita.

Kortteli 245 voidaan jakaa kahteen osaan, jolloin näkymä rakennuspaikkojen välistä varmistuu. Kaavaehdotukseen liitetään mukaan myös leikkauskuva alueesta, joka hahmottaa rakennusten keskinäistä korkeusasemaa.

N.N., 11.11.2019

Osallinen kommentoi kaavaluonnosta monitahoisesti mielipiteessään. Osallinen pitää puutteellisena selvityksiä, joihin kaavaratkaisu perustuu sekä puutteellisena tapaa, jolla kunta on asettanut selostuksessa mainitut selvitykset nähtäville. Samoin osallinen pitää puutteellisina vaikutusten arviointia mm. liikenteen, pinta- ja hulevesien sekä kulttuuriympäristövaikutusten osalta.

Osallisen mielestä kaavamuutoksessa käytetty, Kirkonkylä- Kuoreksenniemen yleiskaavan luontoselvitys vuodelta 2011 ei ole enää ajan tasalla, koska uhanalaisten lajien ja luontotyyppien luokitus on muuttunut. Osallisen mielestä Kanttorilanrannan asemakaavamuutosta varten tulisi laatia oma,

asemakaavatasoinen luontoselvitys. Osallinen myös huomauttaa, etteivät kaavaselostuksessa mainittuja selvitykset olleet tutustuttavissa kaavaluonnoksen asiakirjojen yhteydessä eikä muuallakaan Puumalan kunnan www-sivuilla.

Osallinen huomauttaa, ettei kaavaluonnoksen aineistoissa ole lainkaan käsitelty kaavaratkaisun liikenteellisiä vaikutuksia, kuten ei myöskään kaavan vaikutuksia pinta- ja hulevesiin. Osallisen mielestä jää epäselväksi, onko venevalkamalle saakka tarkoitus mahdollistaa kulku moottoriajoneuvoin.

Osallinen huomauttaa, että asemakaavamuutos mahdollistaa käytetyllä tehokkuusluvulla $e=0,25$ jopa 400–500 km^2 rakentamista, jolla on merkittäviä muutoksia Saimaalle avautuvassa Puumalan kirkonkylän kulttuurimaisemassa. Kaavaratkaisun vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön pitää tuoda kaavaselostuksessa paremmin esille, jotta osalliset voivat tutustua niihin luotettavasti. Osallisen mielestä kaavamääräyksillä tulee ohjata asemakaava-alueen rakentamista rakentamistavan yksityiskohtein osalta, jotta uusi rakentaminen on sopivaa Puumalan kirkonkylän kulttuuriympäristöön ja ranta-alueelle.

Osallinen huomauttaa, että kaavan yleismääräyksissä käytetty määritelmä rakennusten etäisyydestä rantaan on epäselvä ja ehdottaa, että käytetään joko määräystä "keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva" tai "olemassa oleva rannan runkopuusto". Kaavaluonnoksen korttelin 246 eteläreunaan osallinen esittää istutettavaa tontin osaa ja rakennusalan rajaamista nykyistä etäämmällä suunnittelualueen rajasta.

Osallinen huomauttaa, että uimarannan alueella (vv-alue) on syväväylän turvamerkkien välisen näkymäalueen rajaamiseen käytetty rakennusalan asemakaavamerkintää ja kysyykin, että saako vv-alueelle sijoittaa rakentamista pois lukien näkymäalueen.

Mielipiteensä lopuksi osallinen toteaa, että kaavaratkaisu ei kaavaluonnosasiakirjojen perusteella perustu riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin, eikä siten täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 § ja MRL:n asetuksen 1 § mukaisia sisältövaatimuksia.

Kaavoittajan vastine

Kaavaluonnoksen (päivätty 6.9.2019) nähtävillä olon jälkeen asiakirjoja on täydennetty mm. luonto- ja liito-oravaselvityksien sekä suunnittelualueeseen rajautuvan Lietveden Natura-alueen arvoista ja asemakaavamuutoksen vaikutusten osalta. Samoin kaavoittaja on täydentänyt selostusta kertomalla enemmän Puumalan kirkonkylän arvokkaasta maisema-alueesta ja sen yksilöidyistä arvoista erityisesti Kanttorilanrannan osalta. Kaavoittaja on myös tarkentanut selostukseen ja kaavaratkaisuun yleiskaavan ohjausvaikutusta

kulttuuriympäristö- ja maisema-arvojen, sekä viheryhteystarpeen osalta. Kaavaluonnoksessa käytettävissä olleiden selvitysten riittävydestä kaavoittaja viittaa Etelä-Savon ELY-keskuksen lausuntoon_(ESAELY/952/2019), jossa ELY-keskus toteaa: *"ettei kaavamuutoksen alueella ole sellaisia erityisiä luonto- tai muita ympäristöarvoja käytettävissä olevien luonto- ja liito-oravainventointien perusteella, jotka olisivat kaavamuutoksessa esitetyn maankäytön kanssa ristiriidassa."* Tästä huolimatta alueella on tehty tarkemmat luontoselvitykset jotka tukevat aiempien selvitysten näkemyksiä.

Asemakaavamuutoksen selvityksessä mainitut selvitykset laitetaan nähtävillä Puumalan kunnan www-sivuille, jotta osallisilla on mahdollisuus tutustua niihin.

Kaavamuutoksen jatkovalmistelussa tarkastellaan lisää Kanttorilanrannantien mitoitusta ja siihen liittyviä riittäviä kääntöpaikkoja, venevalkaman sijoittamista ja valkamaan liittyvää pysäköintitarvetta. Kaavoituksen tavoitteena on löytää mahdollisimman toimiva ja eri näkökulmat huomioon ottava ratkaisu. Kaavamuutoksen jatkovalmistelussa huomioidaan kaava-alueen vaikutukset pinta- ja hulevesiin suunnittelualueen ja sen lähiympäristön yleiseen hulevesien käsittelyn toimintatapaan nähden riittävällä tarkkuudella.

Kaavaehdotuksessa tuodaan yleiskaavan ohjausvaikutus luonnosvaihetta paremmin esille. Yleiskaavan ohjausvaikutukset liittyvät Puumalan kirkonkylän maisema-alueen arvojen säilyttämiseen ja siihen ehdotuksessa ohjataan tarkemmilla kaavamerkinnoilla ja – määräyksillä rakennusalojen osoittamisessa, ranta-alueiden säilyttämisellä puustoisina ja rakentamisen etäisyyden sekä määrän ohjaamisella.

Syväväylän turvamerkkien välinen näkymäalue on kaavaehdotuksessa osoitettu selvyyden omalla merkinnällään. Kaavaluonnoksen kartalla ollut rakennusalan viiva on kaavatekninen virhe, joka korjaantuu kaavaehdotuksen ratkaisujen myötä.

Kaavoittajan näkemyksen mukaan laadittavana oleva asemakaavamuutos tulee täyttämään alueidenkäyttölain 54 § ja MRA:n 1 § mukaiset sisältövaatimukset. Mikäli niissä olisi oleellisia puutteita, kuntien kaavoitusta seuraavat viranomaiset ovat velvollisia niistä huomauttamaan lausunnoissaan, joita kaavan nähtävillä olojen yhteydessä viranomaisilta pyydetään.

N.N., 5.11.2019

Osalliset esittävät, että kaava-alueeseen pitää liittää suunnittelualueen pohjoispuolella oleva entinen Hiekkarannan pappilan alue, koska se ei ole enää pappila, vaan yksityisessä omistuksessa.

Osallisten mielestä kaavaluonnoksessa esitetty pysäköintipaikka tien varressa ei ole toimiva ratkaisu, vaan Kanttorilanrannantien päähän on osoitettava autojen

kääntö- ja parkkipaikka. Lisäksi osalliset esittävät, että polku venerantaan tulee merkitä Kanttorilantieltä, ei Lehtokujalta.

Osalliset kysyvät, mahdollistaako venevalkama-merkintä rakentaa alueelle laitureita ja tarvikekoppeja?

Kaavoittajan vastine

Kaavamuutoksen suunnittelualueen muodostamisen lähtökohtana on riittävän yhtenäisen alueen muodostuminen sekä maanomistajan oikeus kaavoittaa omistamaansa maata. Hiekkarannan pappilan alue on osoitettu Puumalan taajaman yleiskaavassa samalla merkinnällä kuin Kanttorilanranta, eli AP-1, *Asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuinalue*. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen puolesta Hiekkarannan pappilaan aluevarauksen muuttaminen asemakaavassa voisi olla perusteltua. Se ei kuitenkaan ole tähän meneillään olevaan asemakaavamuutokseen kuuluva asia.

Kaavamuutoksen jatkovalmistelussa tarkastellaan lisää riittäviä kääntöpaikkoja sekä pysäköintialueita. Tavoitteena on löytää mahdollisimman toimiva ja eri näkökulmat huomioon ottava ratkaisu.

Polkumerkintä voidaan poistaa, pohjoiselle VL-alueelle on mahdollista pienten veneiden säilytys.

N.N., 11.11.2019

Osallinen esittää, että kaavaluonnoksessa esitettyä LV-alueen paikkaa harkitaan uudelleen. Osallisen mielestä LV-alueelle ehdotettu kävelyreitti on vaikeakulkuinen ja tuo kulkijat Lehtokujalla asuvien silmien eteen. Yleisesti osallisen mielestä kyseisen, hankalasti toteutettavan reitin toteutus aiheuttaa huomattavia haittoja alueella asuville.

Kaavoittajan vastine

Kaavamuutoksen jatkovalmistelussa tarkastellaan lisää venevalkaman sijoittamista. Tavoitteena on löytää mahdollisimman toimiva ja eri näkökulmat huomioon ottava ratkaisu.