



**PUUMALAN KUNTA,
KIRKONKYLÄN
ASEMAKAAVAN MUUTOS,
"KANTTORILANRANTA"**

KAAVASELOSTUS. EHDOTUSVAIHE



Asemakaavamuutos koskee Puumalan kunnassa osittain kiinteistöjä "Puumalan seurakunnan Lukkarius" 623-414-3-3, "Hiekkaranta" 623-414-3-123 ja "Puumalan kunnan kadut" 623-1-9901-1 ja kokonaan kiinteistöä "Kanttorila" 623-414-3-148 sekä näiden lähialueiden tie- ja viheralueita (Taulukko 1).

TAULUKKO 1. Suunnittelualueen kiinteistöt

Kortteli/alue	Kiinteistöt
244	623-414-3-123
245	623-414-3-123
246	623-414-3-123
247	623-414-3-3, 623-414-3-123, 623-1-9901-1
248	623-414-3-3, 623-414-3-148
Kanttorilanrannantie	623-414-3-123, 623-414-3-3, 623-1-9901-1

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo:

9.10. – 11.11.2019

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo:

pp.kk.2025 – pp.kk.2025

Kaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1. TUNNISTETIEDOT	3
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	4
2. LÄHTÖKOHDAT	4
2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
2.2. SUUNNITTELUTILANNE	9
3. Suunnittelun vaiheet.....	13
3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET	13
3.2. OSALLISTUMINEN	13
3.3. LUONNOSVAIHEEN PALAUTE	14
3.4. EHDOTUSVAIHEEN TAVOITTEET JA PALAUTE	14
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
4.1. Kaavoitettavan alueen maankäyttösuunnitelmia	15
4.2. Kaavaehdotus.....	19
4.3. ALUEVARAUKSET	22
4.4. Hulevedet	23
4.5. KAAVAN VAIKUTUKSET	25
5. Asemakaavan toteuttaminen	29



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

1. Perus- ja tunnistetiedot

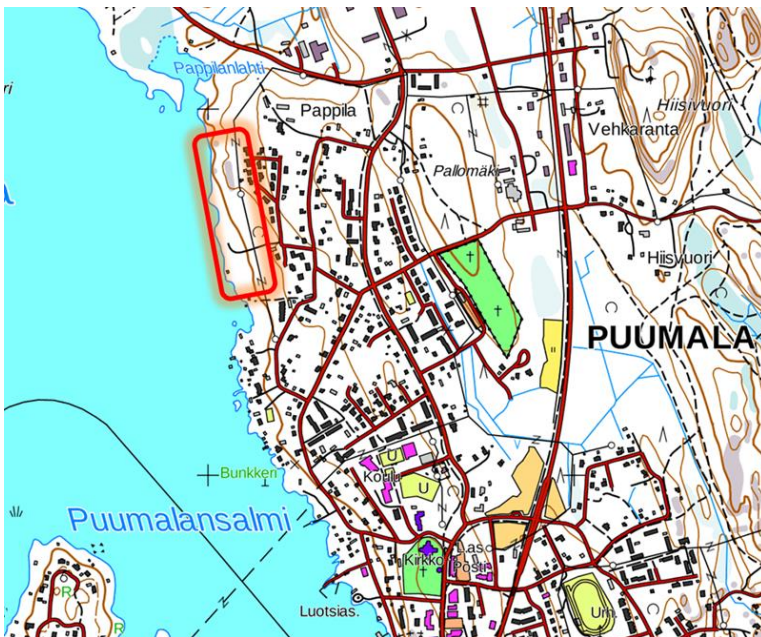
Muutosalueet käsittävät Puumalan keskustan alueella osittain kiinteistöjä "Puumalan seurakunnan Lukkarius" 623-414-3-3, "Hiekkaranta" 623-414-3-123 ja "Puumalan kunnan kadut" 623-1-9901-1 ja kokonaan kiinteistöä "Kanttorila" 623-414-3-148 sekä näiden lähialueiden tie- ja viheralueita. Suunnittelualan pinta-ala on noin 5,26 ha.

1.1. TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 4.8.2025 päivättyä asemakaavaehdotuksen karttaa.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutoksen suunnitteluala sijaitsee Puumalan kirkonkylän pohjoisosassa rajautuen idässä ja etelässä olemassa oleviin pientaloalueisiin, lännessä Koskenselkään (Saimaa) ja pohjoisessa Hiekkarannan pappilaan. Suunnittelualan pinta-ala on noin 5,26 ha ja etäisyys tietä pitkin Puumalan kirkonkylän keskustaan on noin 1,7 km.



Kuva 1: Suunnittelualan sijainti on osoitettu punaisella viivalla maastotietokartassa.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on Puumalan kirkonkylän asemakaavan muutos "Kanttorilanranta".

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia osoittaa suunnittelualueelle omarantaisia omakoti- ja pientalotontteja huomioiden uudisrakentamisen sopeuttaminen jo olemassa olevaan pientaloalueeseen ja yleiseen virkistykseen.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 5,26 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Puumalan keskustassa. Kirkonkylällä rakennettu ympäristö liittyy suoraan vesistöön. Taajamalla on yksi selkeä keskipiste, silta. Rakennettu alue laajenee keskustasta ulospäin, siirtyminen rakennetusta rakentamattomaan ympäristöön tapahtuu joko vanhan maatalousmaiseman tai luonnonkauniin rinnemetsän halki.

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

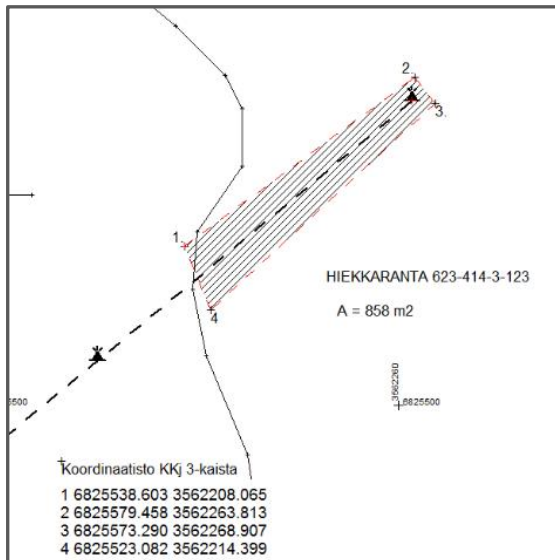
Suunnittelualueelle sijoittuu syväväylän 6055 (Saimaan kanavan suu – Puumalan väylä) linjamerkki "Puumala TL 13627 \ 13627 Pappilanranta ylempi".

Turvalaitteiden osalta on huomioitava:

- Alueelle ei saa rakentaa turvalaitteen näkyvyyttä häiritseviä esteitä, turvalaitteen taakse ei saa rakentaa siten, että esimerkiksi pimeällä rakennusten valot häiritsevät turvalaitteen valon näkyvyyttä järveltä käsin
- Vesistöön turvalaitteen eteen ei saa rakentaa mitään (esim. laituria) joka häiritseisi turvalaitteen näkyvyyttä.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus



Kuvat 2 ja 3: Kartta turvalaitteiden tarvitsemasta maa-alasta ja syväväylän linjamarkin taulut järveltä katsottuna (kuvalähde Meritaito Oy)

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

Muinaisjäännösinventointi

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistolain mukaisia muinaisjäännöksiä.

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)



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

- 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 4: Ote vuoden 2011 luontoselvityksen liitekartasta 2. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue on osoitettu karttaotteelle vihreällä.

Luontoinventointia täydennettiin vuonna 2025. Kevättalvella suoritettiin liito-orava inventointi, jonka yhteydessä ei tehty havaintoja liito-oravasta. Selvityksen mukaan alueen edustama metsä ei ole ihanteellisesti liito-oravalle soveltuvaa, sillä harvapuustoinen lehto ei juurikaan tarjoa vaihtelevarakenteisen puuston luomaa suojaisaa kerroksellisuutta.

Luontoinventointia täydennettiin lisäksi kesällä 2025. Alueella on rantavyöhykettä lukuun ottamatta toteutettu hakkuu 2000 -luvun alkuvuosina. Tämä on edelleen selvästi havaittavissa puustossa ja sen lajistossa. Alueella on nähtävissä kulttuurivaikutteisuus, tämä näkyy mm. viereisen asemakaava-alueen vaikutuksena sekä kohteen eteläosassa (aluetta halkaisevan tien eteläpuolella) toteutetun peltoviljelyn vaikutuksena. Alue on ollut viljelykäytössä ainakin vielä 1960 -luvun lopussa. Merkinä viljelystä ovat edelleen kaivetut koillis- lounais -suuntaiset pelto-ojat.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

Toteutettujen hakkuiden seurauksena valtapuustona ovat tällä hetkellä harvana kasvavat, lähes täysikasvuiset rauduskoivut. Ylärinteessä varttuneiden mäntyjen osuus tulee vallitsevaksi. Aluspuina kasvaa harvakseltaan kuusta sekä lehtipuita, kuten nuorta rauduskoivua, pihlajaa, harmaaleppää, haapaa ja myös hieman tervaleppää.

Kenttäkerroksen kasvilajisto on tavanomaista. Lajistossa esiintyvät käenkaali, kielo ja sanikkaiset kuten soreahiirenporras, metsäalvejuuri, metsäkorte ja metsäimarre, heinäkasveista esiintyy metsälauhaa sekä metsäkastikkaa. Pohjakerros on laajalti paljas, johtuen pensas- ja kenttäkerroksen tiheästä kasvipeitteisyydestä. Niin ikään pohjakerroksen lajisto on tavanomaista.

Suunnittelualan ranta on karu ja kuvastaa järven oligotrofista tilaa, rannassa ei juurikaan todettu luhtaaisuutta. Varsinainen rantavyöhyke on kapea ja kasvaa lähinnä pajua sekä muita jo aiemmin tässä raportissa mainittuja lehtipuulajeja.

Natura-alueet

Asemakaavamuutoksen suunnitteluala rajautuu Lietveden Natura-alueeseen. *Lietveden ja Luonterin Natura 2000 -alueiden hoito- ja käyttösuunnitelmassa* (Metsähallitus 2011.) todetaan, että Lietveden ja Luonterin Natura-alueet muodostavat luonnonsuojelullisesti ja maisemallisesti erittäin merkittävän suojelualuekokonaisuuden. Niillä on erityistä arvoa erittäin uhanalaisen saimaannorpan suojelussa ja Saimaan ainutlaatuisen järviluonnon säilyttämisessä. Alueen vesien laatu on erinomainen. Saimaannorppa on suunnittelualan tärkein suojeluperuste.

Arvokas kulttuurimaisema

Asemakaavamuutoksen suunnitteluala on osa *Puumalan kirkonkylän kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävää aluetta* (maV 13.564). Kaavamuutosta laadittaessa on tunnistettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristö- ja maiseman vaalimisen alueen tekijät, jotka juuri asemakaavaan suunnittelualueella on havaittavissa alueen ominaispiirteinä ja erityisluonteena. Kyseiset piirteet huomioidaan myös kaavamääräyksissä.

Kanttorilanrannan kulttuurimaisemalliset ominaispiirteet ja erityisluonne:

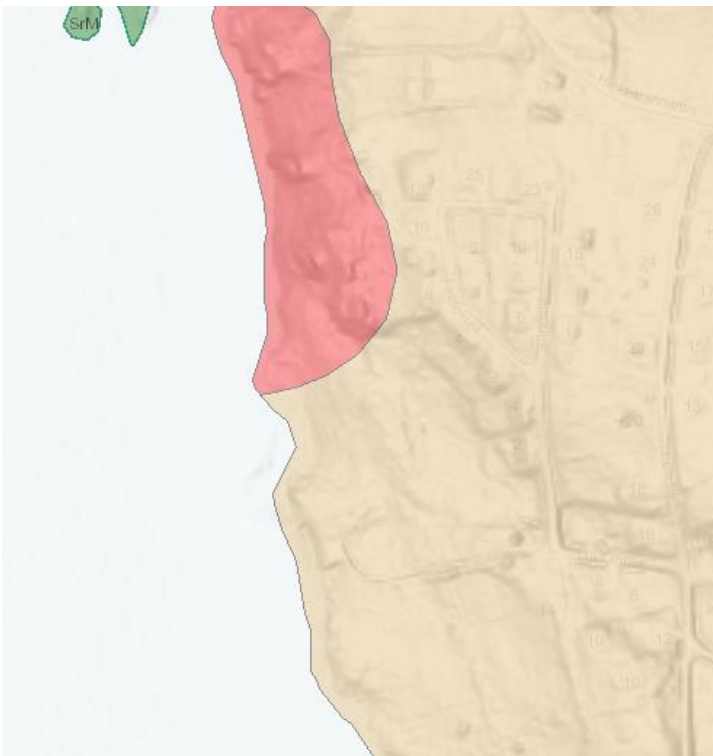
- Vihreä puusto pehmentää maisemia ja vesille päin näkyvät vain aivan rantaviivalla olevat rakennukset
- Säilyneet ranta- ja venevajat, jotka ovat harvinaistuneet kalastuksen välinekehityksen ja ammattimaisen kalastuksen vähenemisen myötä.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

- Taajamien rakentamattomilla ranta-alueilla yhteydet luontoon, rantaan ja veteen

Kanttorilanrannan suunnittelualueen maaperä on pohjoisosasta kalliainen ja korkeaprofiilinen. Pohjoisosa on pääosin mäntyvaltaista tuoretta kangasta, vain korkeimmat kallioiden laet todettiin mäntyvaltaiseksi kuivaksi kankaaksi.



Kuva 5: Ote Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäkartasta

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto sekä katuverkosto ulottuvat suunnittelualueen rajalla.

Maanomistus

Kaavamuutosalueella kiinteistöt omistaa Puumalan kunta.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

2.2.SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttölain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on nostettu esille seuraavat kokonaisuudet.

- Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Suunnittelualueilla on voimassa Etelä-Savon kokonaismaakuntakaava (hyväksytty 4.10.2010), 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 3.2.2016) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 12.12.2016). 4. vaihemaakuntakaava koskien tuulivoimaa on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.12.2024, maakuntahallitus on määrännyt kaavan tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta 27.1.2025.

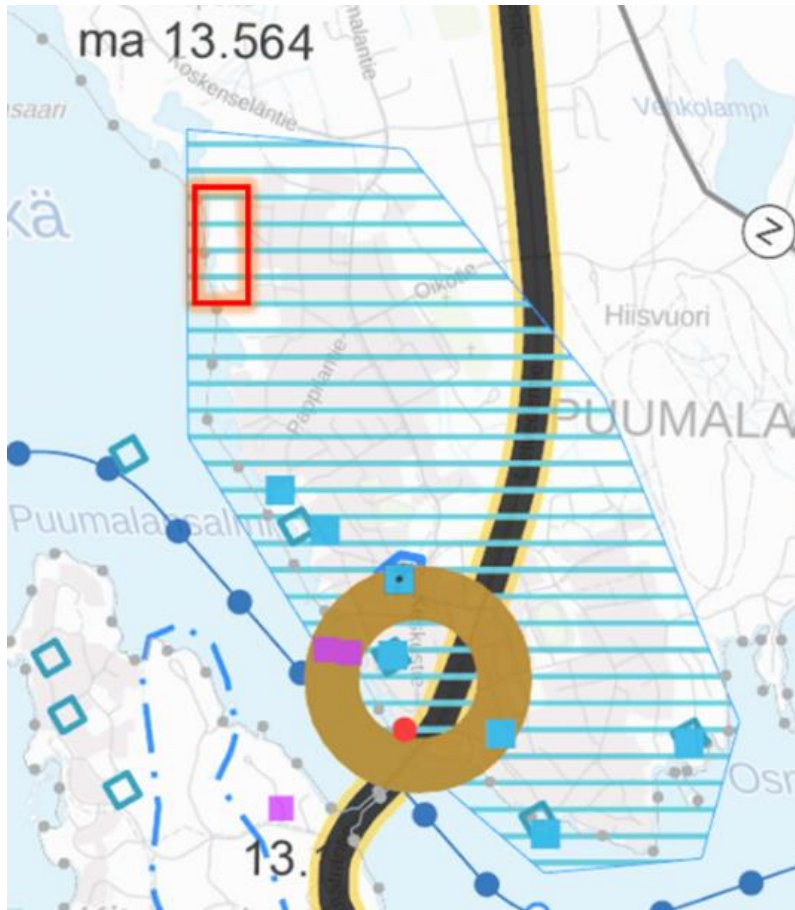
Etelä-Savon maakuntaliitto valmistelee Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaava (OAS oli nähtävillä 1.9.-31.10.2022).

Maakuntakaavassa suunnittelualueille osoitetut merkinnät esitellään alla.

- **Puumalan kirkonkylä (ma 13.564)**
Suunnittelumääräyksen mukaan maakuntakaavan keskusverkon paikalliskeskuksen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.
- **Lietvesi (nat 13.401)**
Natura 2000-verkoston kuuluva alue.
- **Puumalan keskusta (a)**
Paikalliskeskuksen alue



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus



Kuva 6: Ote Etelä-Savon voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Asemakaavam muutoksen alue on osoitettu punaisella rajauksella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Taajamayleiskaava (lainvoimainen 30.6.2016).

Yleiskaavassa alueella on osoitettu:

- **Asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuinalue (AP-1)**
Alueen jatkosuunnittelussa otettava huomioon alueen maisema-arvot ja viheryhteystarpeet
- **Arvokas kulttuurimaisema (aluerajaus)**
Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokas Puumalan kirkonkylän maisema-alue. Alueen maankäytössä ja rakentamisessa säilytetään maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet. Viljelymaiseman ominaispiirteitä ovat maisemapuut, maiseman kiintopisteet sekä



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

reunavyöhykkeet. Rakennetun ympäristön ominaispiirteitä ovat arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät sekä niiden rakennustavat, -materiaalit sekä pihojen muodot.

Uusien rakennusten ja rakennelmien tulee sopeutua sijoitukseltaan, malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään kulttuurimaiseman luonteeseen.

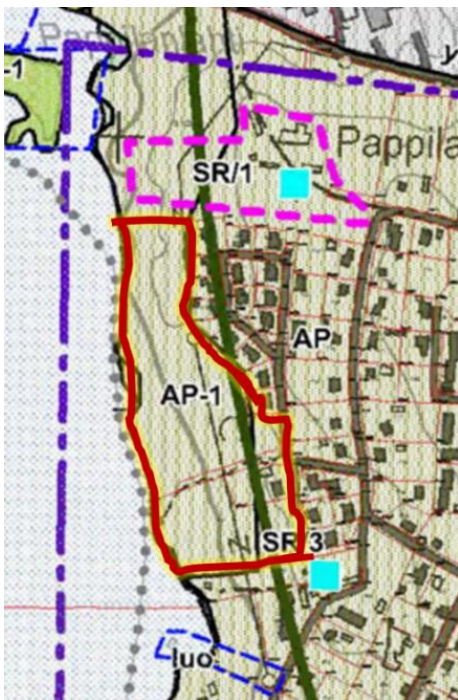
Asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella uudet rakennukset tulisi sijoittaa olemassa olevien rakennusten tai rakennusryhmien yhteyteen tai peltomaiseman reunavyöhykkeisiin. Alueen maankäytössä tulee maiseman ominaispiirteet säilyttää.

- **Viheryhteystarve**

Puumalan taajamayleiskaavan yleisissä määräyksissä todetaan:

Asemakaavoituksen yhteydessä on huolehdittava siitä, että alueelle jää riittävät viher- ja virkistysalueet sekä näiden väliset yhteydet koko taajaman näkökulmasta.

Asemakaavoituksen yhteydessä on huomioitava, ettei merkittäviä kielteisiä maisemallisia vaikutuksia pääse syntymään.



Kuva 7: Ote voimassa olevasta Puumalan kunnan taajamayleiskaavasta, johon asemakaavamuutoksen suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella.



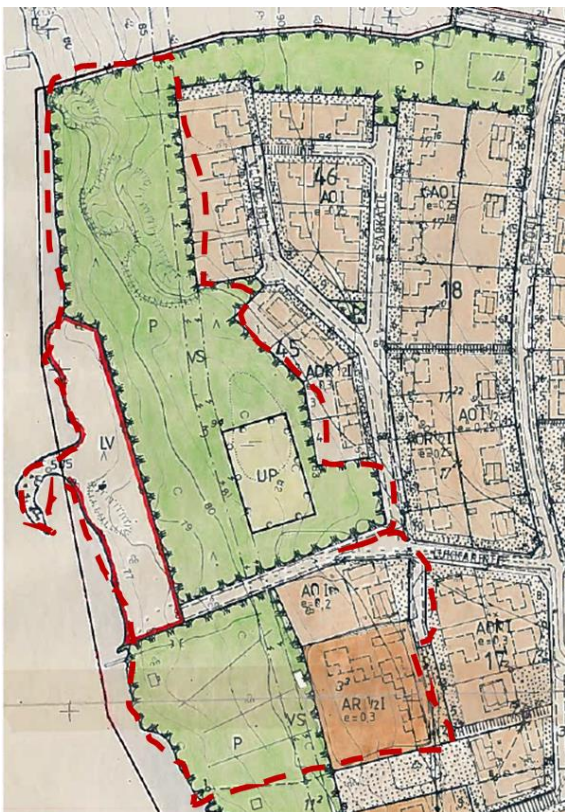
Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylä, rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos. Kaava on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 2.9.1981 § 66.

Suunnittelualueella 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 8: Ote ajantasa-asemakaavasta. Muutosalue osoitettu punaisella katkoviivalla.

Kaavamuutos tullaan laatimaan 1:2000 mittakaavaiselle pohjakartalle.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 17.2.2025 § 12 ja tulee voimaan 31.3.2025.

Rakennusjärjestykseen voi tutustua internetissä osoitteessa:

<https://puumala.fi/wp-content/uploads/2025/04/Rakennusjarjestys-2025.pdf>

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. ASEMAKAAVAN 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 kuulumisen *arvokas kulttuurimaisema* – aluerajauksen sisään. Lisäksi on huomioita 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.

Vuoden 2025 aikana kunta ja seurakunta ovat sopineet maakaupoista, jonka jälkeen kaavaprosessi on päästy jatkamaan.

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 kuulumus paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla. Viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtävillä olojen aikana. Kaavoittaja laatii lausuntoihin ja osallisten mielipiteisiin vastineet. Tarvittaessa järjestetään viranomais-neuvotteluja.

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

Puumalan kunta järjesti Kanttorilanrannan suunnittelusta yleisötilaisuuden 14.3.2019, jossa esiteltiin suunnittelualueen alustavia suunnitelmia. Tilaisuudesta



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

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.

3.3.LUONNOSVAIHEEN PALAUTE

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

Liitteenä erillinen vastineraportti.

3.4. EHDOTUSVAIHEEN TAVOITTEET JA PALAUTE

Täydennetään prosessin edetessä



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

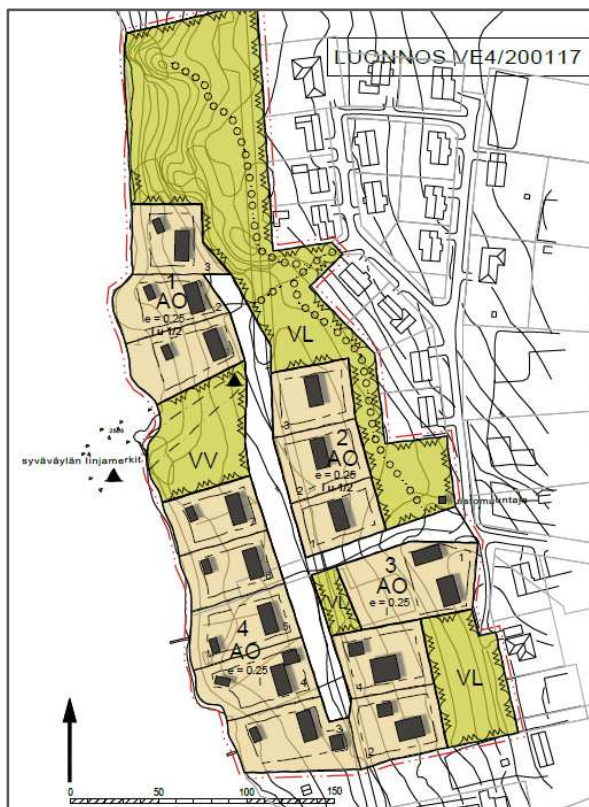
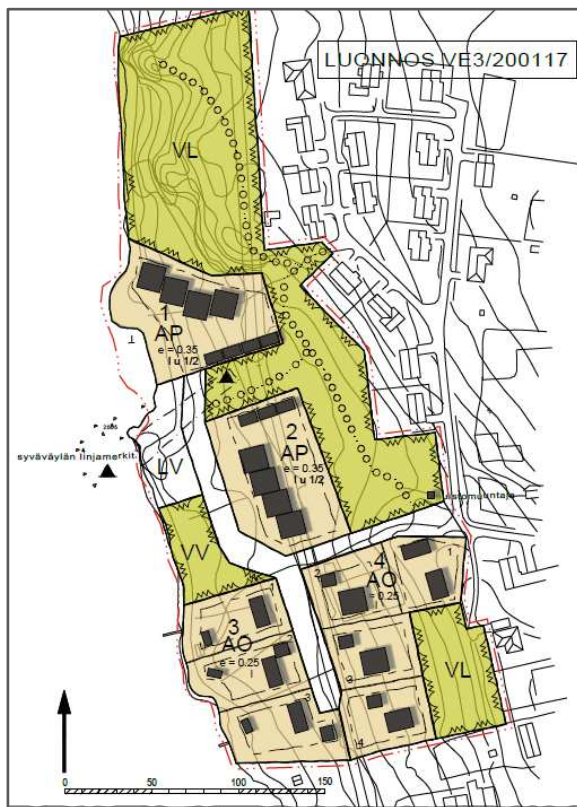
4.1. Kaavoitettavan alueen maankäyttösuunnitelmia

Kaavaluonnosta varten laadittiin vaihtoehtoisia tonttisuunnitelmia.





Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus





Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus



Kaikissa vaihtoehtoissa rakentamisen pääpainopiste on alueen eteläosissa.

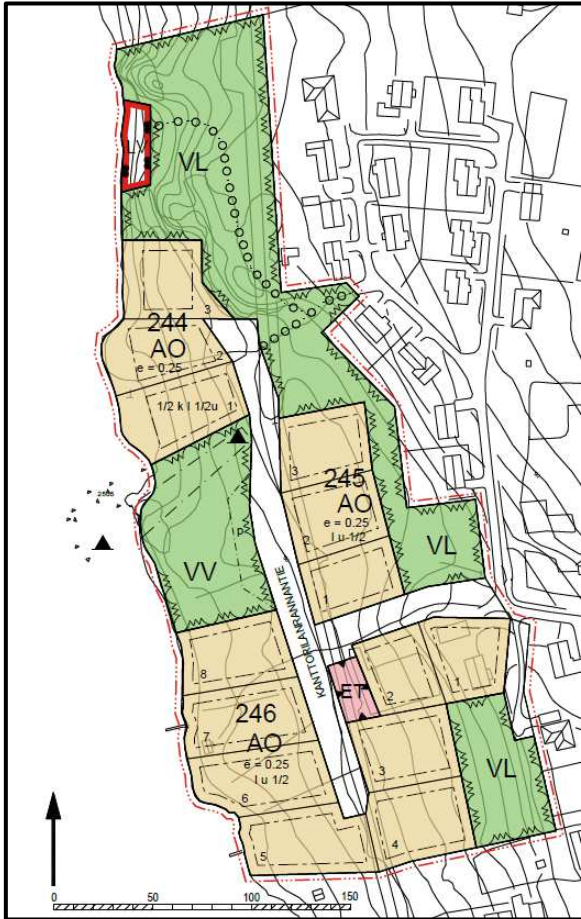
Rakentamisesta vapaaksi rannaksi jää alueen keskiosa, koska siinä sijaitsee syväväylän merkit, joiden näkyvyyttä ei saa peittää.

Suunnittelualan pohjoisosan käyttöä rakentamiseen haastaa maastonmuodot: muutoin melko yhtenäinen ranta-alue muuttuu 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 kokonaisrakennusoikeuden määrät vaihtelivat 5 904 k-m² - 7 016 k-m² välillä.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus



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

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



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

4.2. Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotusta työstettiin eteenpäin siten, että sisämaasta poistettiin yksi rakennuspaikka. Tällä tavalla mahdollistetaan ja varmistetaan järvinäkymien säilyminen jo rakennetulta alueelta. Lisäksi rantaan osoitettiin uusi rakennuspaikka ja rakennuspaikan viereinen alue osoitettiin uimaranta- / venevalkama-alueeksi. Tämä ratkaisu mahdollistaa ranta-alueen käytön virkistykseen ja veneilyyn. Samalla alueelle on mahdollista rakentaa virkistystä palveleva laavu / kota tuhoutuneen tilalle. Uimaranta- / venevalkama-alue sijaitsee nykyisen laiturin ja virkistykseen jo käytetyn rantaosan kohdalla.

Alueelle ei tulla ulottamaan kaukolämpöverkostoa. Rakennuspaikkojen suunta länteen on lähes optimaalinen aurinkopaneeleiden sijoittamista varten. Lisäksi alueelle on mahdollista toteuttaa rakennuspaikkakohtaiset maalämpöjärjestelmät

Kaavaehdotuksesta on teetetty leikkaus- ja havainnekuvat. Leikkauskuva on kaavaselostuksen liitteenä.



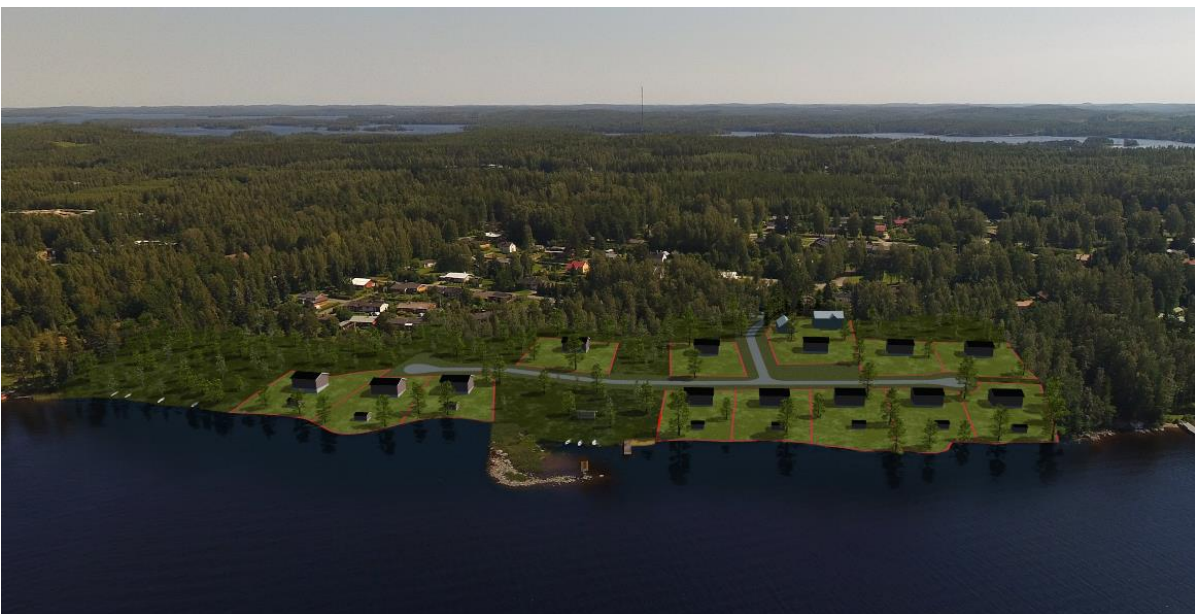
Kuva 9: Suunnittelualue idän suunnalta katsottuna



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus



Kuva 10: Suunnittelualue luoteen suunnalta katsottuna



Kuva 11: Suunnittelualue lännen suunnalta katsottuna



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus



Kuva 12: Suunnittelualue lounaan suunnalta katsottuna



Kuva 13: Suunnittelualue Lukkarintien ja Sarkatien risteyksestä



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus



Kuva 14: Suunnittelualue pohjoisen osan kalliolta katsottuna.

4.3. ALUEVARAUKSET

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 5,26 hehtaaria.

Kaavamuutoksen aluevarausmerkinnät on lueteltu alla:

AO Erillispientalojen alue

Kaavamuutoksella muodostuu 8 omarantaista omakotitalotonttia ja 6 omakotitalotonttia joilla ei ole omaa rantaa.

VL Puisto

Korttelialueiden ulkopuoliset alueet on osoitettu puistoalueeksi. Puistoalueen mahdollistavat yleiskaavan mukaisen viheryhteystarpeen toteutumisen

VL-1 Puisto

Korttelialueiden ulkopuoliset alueet on osoitettu puistoalueeksi. Puistoalueen mahdollistavat yleiskaavan mukaisen viheryhteystarpeen toteutumisen. Merkintä turvaa samalla myös turvamerkkien käytön säilymisen.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

VV Uimaranta / venevalkama

Suunnittelualueelle on kaavassa osoitettu yleinen uimaranta / venevalkama. Alueelle saa rakentaa 20 m²:n kokoisen kota- tai laavurakennuksen.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue

Suunnittelualueelle on osoitettu kunnallistekniikan toteuttamista varten oma alue

Muut merkinnät

e-1 Erityisalue

Syväväylän turvamerkkien alue on osoitettu omalla merkinnällään.

Voimassa oleva				Kaavamuutos			
aluemerk.	p-ala (m ²)	rak.oikeus (K-m ²)	kerrosl.	aluemerk.	p-ala (m ²)	rak.oikeus (K-m ²)	kerrosluku
AO	3000	600	I	AO	24136	6034	½ k I ½ u
AR	5500	1650	½ I	VL-1	15185		
LV	5454			VL	2743		
P	36650			VV / LV	3677	20	
Katu	2000			Katu	6863		
Yhteensä:	52604 m²	2250 k-m²		Yhteensä:	52604 m²	6054 k-m²	

Taulukko 2. Suunnittelualueen pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttö-tarkoituksittain

4.4. Hulevedet

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 5 hehtaaria, ja sen nykyinen maankäyttö on pääosin metsäistä virkistysaluetta. Alueelle sijoittuu uutta rakentamista ja katualueita noin 3 hehtaarin osuudelle. Kaava-alue sijaitsee rannan läheisyydessä, ja maasto viettää luontaisesti vesialueeseen. Olemassa oleva rakennuskanta sijoittuu taustamaalle, joka on korkeusasemaltaan selvästi ylempänä kuin suunnittelualue. Alempana ei sijaitse muuta maankäyttöä, vaan ainoastaan vesialuetta.

Maaperä on hiekkapitoista sedimenttiä, mikä tukee hulevesien imeytymistä. Rakentamisen myötä läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa, mikä lisää pintavaluntaa ja muuttaa veden kulkeutumista. Hulevesien hallinta perustuu



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

luonnonmukaisiin ratkaisuihin, joilla ohjataan ja puhdistetaan valumavedet ennen niiden päätymistä rantavyöhykkeelle.

Avouomien sijoittelu ja toteutus

Hulevesien hallinta tukeutuu avouomiin. Avouomat on mahdollista sijoittaa maaston luonnollisten painanteiden ja valumasuuntien mukaisesti siten, että ne keräävät ja johtavat rakentamisen ja katualueiden hulevedet hallitusti vesialueeseen. Uomien linjaukset on mahdollista sijoittaa rakennuspaikkojen rajoille niin, että valuma-alue jakautuu useampaan lasku-uomaan, jolloin virtaamat jakautuvat tasaisemmin ja virtausnopeudet pysyvät kohtuullisina. Avouomat on mahdollista sijoittamaan rakentamattomille vyöhykkeille sekä katualueiden reunoille, missä ne voivat myös toimia osana katualueiden kuivatusjärjestelmää.

Uomien poikkileikkaus muotoillaan loivapiirteiseksi eroosion ehkäisemiseksi ja huollon helpottamiseksi. Rinteille ja reunoille istutettava kasvillisuus hidastaa virtausta, vähentää kiintoaineksen kulkeutumista ja vahvistaa ekologisia yhteyksiä rannan suuntaan.

Korkeussuhteiden ja taustamaan vaikutusten huomioon ottaminen

Taustamaan olemassa oleva rakennuskanta sijaitsee korkeusasemaltaan ylempänä kuin suunnittelualue. Tarvittaessa avouomat mitoitetaan siten, että ne voivat vastaanottaa sekä kaava-alueen että osittain taustamaan valumia. Mitoituksessa tarkastellaan kokonaisvaltaisesti rakennettujen ja rakentamattomien alueiden korkeussuhteet, jotta hulevesien kulkeutuminen ei aiheuta tulvariskiä rakentamattomille tai rakennettaville vyöhykkeille.

Korkeussuhteiden hallinta huomioidaan erityisesti rakentamisen yhteydessä täyttöjen ja kaatojen suunnittelussa. Rakennusten ja katualueiden perustamiskorkeudet määritellään niin, että pintavedet ohjautuvat ensisijaisesti avouomiin, eikä hulevesiä johdeta suoraan ranta-alueelle ilman viivytystä. Lisäksi huolehditaan siitä, että taustamaan hulevedet eivät pääse ohjautumaan suoraan rantarakenteisiin hallitsemattomasti.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

4.5. KAAVAN VAIKUTUKSET

Tässä kaavatyössä vaikutusten arvioinnissa erityistä huomiota kiinnitetään yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön, sosiaalisiin ja taloudellisiin vaikutuksiin sekä kaavan vaikutuksiin suhteessa ympäristöön ja ihmisiin.

Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja Natura-alueisiin

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

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue rajautuu Lietveden Natura-alueeseen, jonka tärkein suojeluperuste on Saimaannorppa. Asemakaavan muutokset eivät heikennä Natura-alueiden yhtenäisyyttä tai vähennä niiden perusteena olevien lajien elinalueita, levinneisyyttä tai estä populaation kasvua. Muutoksilla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta niihin arvoihin, joiden vuoksi alueet on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen

Kaavalla ei ole heikentäviä vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaan Puumalan kirkonkylän maisema-alueeseen. Kaavamutosta laadittaessa on tunnistettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristö- ja maiseman vaalimisen alueen tekijät, jotka juuri asemakaavaan suunnittelualueella on havaittavissa alueen ominaispiirteinä ja erityisluonteena. Kyseiset piirteet huomioidaan myös kaavamääräyksissä. Uutta rakentamista ohjataan kaavamääräyksiin niin, että rakentaminen sopeutuu sijoitukseltaan, malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään kulttuurimaiseman luonteeseen.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Suunnittelualueella ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita, mutta alueet sijoittuvat Saimaan läheisyyteen.

Pohjavesi ja maaperän suojelu

Kaavamutoksen kohteena olevat alueet eivät sijaitse pohjavesialueilla, eikä alueella ole tiedossa merkittäviä maaperän pilaantumiseen tai pohjaveden



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

likaantumiseen liittyviä riskejä. Rakentaminen ei ulotu laajoille luonnontilaisille tai herkille alueille, vaan tapahtuu pääosin jo osin rakennetuilla tai maankäytön kannalta valmiiksi muokatuilla alueilla.

Vesistövaikutukset

Rakentaminen toteutetaan siten, että rannan muoto säilyy, eikä vesirajaan tehdä merkittäviä muutoksia. Hulevesien osalta kaavassa on annettu ohjeistukset johtamiselle.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotos täydentää kirkonkylän rakennettua ympäristöä ja mahdollistaa uusien pientalojen rakentamisen taajamassa. Kaavaratkaisu huomioi syväväylän turvalaitteiden toiminnalliset edellytykset.

Kaavaratkaisussa on kuultu suunnittelualueen naapurustossa asuvia ja kiinteistöjä omistavia osallisia jo ennen luonnosvaiheen nähtäville asettamista sekä nähtävillä olon aikana. Kaavaratkaisussa on haettu kaikkien alueeseen kohdistuvien maankäyttötarpeiden yhteensovittamista tutkimalla uudisrakentamisen vaikutuksia olemassa olevan rakennuskannan näkymiin, alueella jo asuvien asukkaiden virkistys- ja rannan käyttömahdollisuuksiin.

Rakenteellinen eheyttäminen ja täydennysrakentaminen

Suunnittelualue sijoittuu jo rakennetun alueen kainaloon, olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston välittömään läheisyyteen. Kaavaratkaisu tulee taajamarakenteen eheyttämistä ja täydennysrakentamista sekä mahdollistaa monipuolisen virkistyskäytön sekä viheryhteyksien säilymisen alueella.

Rakenne pitkällä aikavälillä

Kaavaratkaisut eivät johda yhdyskuntarakenteen hajaantumiseen tai verkoston laajenemiseen, mikä vähentää yhdyskuntarakenteen hajautumiseen liittyviä kustannuksia ja ilmastovaikutuksia. Kaava mahdollistaa maltillisen kehityksen, joka tukee keskustan käyttöä myös tulevaisuudessa esimerkiksi ikääntyvän väestön, etätyöntekijöiden ja vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta.

Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kaava vahvistaa Puumalan keskustan asemaa taajaman ytimenä ja ehkäisee toimintojen hajaantumista sivummalle. Ratkaisuilla voidaan osaltaan tukea myös kunnan tavoitteita palveluiden säilyttämisessä ja saavutettavuuden parantamisessa.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

Kaavamuuotosten vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kokonaisuutena myönteisiä. Kaava tukee rakenteellista eheyttä, mahdollistaa täydennysrakentamista valmiin infran varrella ja edistää monipuolisten toimintojen sijoittumista keskustan tuntumaan. Ratkaisut vahvistavat Puumalan keskustan elinvoimaisuutta, resurssitehokkuutta ja kestävän kehityksen tavoitteita pitkällä aikavälillä.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja hillintään

Asemakaavan muutoksella on sekä välittömiä että pitkäaikaisia vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen. Puumalan keskustan asemakaavamuutoksessa nämä vaikutukset liittyvät erityisesti olemassa olevan rakenteen hyödyntämiseen, rakentamisen mittakaavaan, viheralueiden säilymiseen, hulevesien hallintaan sekä liikkumis- ja energiankäyttötapoihin.

Sopeutuminen: riskien hallinta ja viherverkoston turvaaminen

Kaavan selostuksessa on otettu huomioon sadevesien hallinta, ja alueella tullaan huomioimaan maaperän imeytyskyky ja pintavesien ohjaus. Tiivistyvä rakentaminen ei lisää hulevesien hallinnan ongelmia.

Viheralueiden säilyttäminen rakentamattomina VL-alueina tukee luonnon monimuotoisuutta, viherverkon jatkuvuutta ja toimii hulevesiä viivyttävänä alueena. Rantavyöhykkeen avoimuus ja niittymäinen kasvillisuus lisäävät alueen ilmastonkestävyyttä esimerkiksi lämpösaarekkeiden hillinnässä ja näkymien säilymisessä.

Kävelyn ja pyöräilyn kannalta alue on saavutettavissa.

Kaavaratkaisujen vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen ovat pääosin myönteisiä. Kaava tukee olemassa olevan rakenteen hyödyntämistä, säilyttää merkittäviä viheralueita ja mahdollistaa pienen mittakaavan, vähäpäästöisen rakentamisen. Hulevesien hallinta ja viherverkoston säilyminen muodostavat keskeisen osan kaavan ilmastoon sopeutumista tukevista ratkaisuista.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuksesta vastaa kunta. Alueen kunnallistekniikan, tiestön ja yhteisten alueiden rakentamisesta aiheutuu kunnalle kuluja. Vastaavasti maanomistajalle syntyy taloudellista hyötyä tilanteessa, jossa tontit menevät kaupaksi.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

Kunnalle kohdistuvat vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei edellytä massiivisia uusia investointeja kunnallistekniikkaan, sillä suunnittelualueet sijaitsevat valmiin vesi- ja viemäriverkoston läheisyydessä. Liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan eikä katuverkon laajennustarvetta synny. Näin ollen kunnalle ei synny merkittäviä suoria kustannuksia kaavan toteutuksesta.

Toisaalta kaava mahdollistaa nykyistä tehokkaamman maankäytön, mikä voi pitkällä aikavälillä lisätä kunnalle kertyviä kiinteistöverotuloja ja tonttimyyntituloja.

Epäsuorat taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisut tukevat Puumalan keskustan elinvoimaisuutta pitkällä aikavälillä.

Myös asumisen sijoittuminen keskustan tuntumaan hyödyttää paikallisia palveluita ja tukee kyläkeskuksen palvelurakenteen säilymistä. Uuden rakentamisen myötä syntyvät työt rakennus- ja palvelualoilla tuovat myös välillisiä tuloja paikalliselle elinkeinoelämälle.

Kaavamuutosten taloudelliset vaikutukset ovat pääosin myönteisiä.

Lisäksi kaavan mahdollistamat investoinnit voivat luoda paikallisesti työmahdollisuuksia rakennus-, palvelu- ja matkailualoilla. Myönteiset työllisyysvaikutukset tukevat alueen sosiaalista kestävyyttä ja voivat vahvistaa nuorten ja työikäisten sitoutumista paikkakuntaan.



Puumalan kunta,
Kirkonkylä asemakaavan muutos "Kanttorilanranta"
Kaavaselostus, ehdotus

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.

Sulkavalla 4.8.2025

Simo Kaksonen

Aluekehitysjohtaja, DI