

|                     |       |            |
|---------------------|-------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 300 | 15.09.2015 |
| Tekninen lautakunta | § 57  | 19.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 30  | 11.02.2020 |
| Tekninen lautakunta | § 228 | 15.12.2020 |
| Kaupunginhallitus   | § 58  | 15.02.2021 |

## **Punkaharjun keskustaajaman asemakaavan ajantasaistus**

495/51.512/2015

TL § 300

**Selostus:** Punkaharjun keskustaajama-alueella on voimassa 22 asemakaavaa, joista vanhin on hyväksytty vuonna 1967. Kaavoja ei ole muutettu numeeriseen muotoon. Kaavojen sisältö on paikoin ristiriidassa nykytilanteen ja tarpeiden kanssa ja merkinnöissä on puutteita.

Tavoitteena on tarkistaa kaavojen ajantasaisuus ja yhdistää asemakaavat selkeäksi kokonaisuudeksi, joka ohjaa viihtyisän ja toimivan taajaman kehitystä.

Kaavoitusprosessin loppuun saattaminen vaatii ajantasaisen numeerisen pohjakartan laatimisen.

Valmistelu: kaavoitusarkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

### **Teknisen johtajan esitys:**

Tekninen lautakunta päättää käynnistää selostusosassa esitetyn Punkaharjun keskustaajaman asemakaavan ajantasaistuksen.

**Päätös:** Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Kaavoituspalvelut  
TL § 57

### **Selostus:**

Asemakaavan ajantasaistus on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 15.9.2015 § 300. Vireilletulosta on tiedotettu sanomalehdessä syyskuussa 2016 ja kaavoituskatsauksissa 2016-2019.

Kaavamuutosalueella on voimassa 28 asemakaavaa tai rakennuskaavaa, joista vanhin on vuodelta 1967. Kaavojen sisältö ja tavoitteet ovat osin ristiriidassa olemassa olevan tilanteen ja

tavoitteiden kanssa. Tavoitteena on tehdä olemassa olevat asemakaavat selkeäksi kokonaisuudeksi yhdistävä asemakaava joka ohjaa viihtyisän ja elinvoimaisen keskuksen kehittymistä.

Alueella on voimassa Punkaharjun kunnanvaltuuston vuonna 1988 hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava, joka on vielä varsin hyvin ajan tasalla, eikä sitä ole syytä päivittää. Asemakaavaprosessin yhteydessä taajaman maankäyttöä ja toimintojen yhteensovittamista tarkastellaan osin myös yleiskaavatasolla.

Voimassa olevat kaavat ovat vain paperi- ja rasterimuodossa. Uusi asemakaava on laadittu digitaaliseen vektorimuotoon, jolloin se on kiinteistö- ja pohjakarttojen kanssa yhdenmukainen ja sijaintitietojen ja pinta-alojen tarkkuus paranee.

Asemakaava-aluetta laajennetaan idässä Orasaareen ja Pakkasharjulle sekä etelässä Taipaleenlahdelle.

Asemakaavan määräysten ja merkintöjen ajantasaisuus ja yhtenäisyys ja tarkistetaan. Asemakaavamerkintöjä täydennetään; voimassa olevissa asemakaavoissa on kortteleita, joista puuttuu mm. rakennusoikeuden määrä ja kerrosluku.

Osa-alueiden rajojen suhde nykyisiin kiinteistörajoihin tarkistetaan. Liikenne- ja katualueiden rajat ja merkinnät tarkistetaan rakennetun tilanteen mukaiseksi.

Korttelialueiden käyttötarkoituksia tarkistetaan; mm. loma-asuntokorttelit taajaman itärannalla muutetaan asuinkortteleiksi.

Kaupungin omistamien korttelialueiden määräyksiä on tarkistettu; mm. Alakoululle on mahdollista rakentaa laajennus ja Punkaharjutalon ja kirjaston korttelialueiden käyttötarkoituksia laajennetaan.

SOS-lapsikylän kiinteistön alueen kortteli- ja tonttijakoa muutetaan.

Nobelinniemessä ja aseman ympäristössä rautatiealueen käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan nykyistä käyttöä ja tarpeita.

Virkistysalueiden merkinnät tarkistetaan; mm. venevalkama-, uimaranta- ja leikkikenttämerkinnät tarkistetaan vastaamaan nykyistä käyttöä ja tarpeita.

Sanskin urheilukentän alueella asemakaava muutetaan vastaamaan nykyistä käyttöä.

Palomäentien tasoristeysmerkinä poistetaan turvallisuussyistä ja kohtaan merkitään varaus kevyen liikenteen alikululle. Rakentamattomia ja tarpeettomia kevyen liikenteen väyliä on poistettu.

Suojelumerkinnot ajantasaistetaan. Alueella on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävää harjualueita, salpalinjan varustuksia, muinaismuistokohteita ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Alueella on myös metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueen pohjoisosassa on vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue.

Lisäksi tarkistetaan mm. maiseman ja kaupunkikuvaan vaikuttavat merkinnot kuten istutettavat alueet ja suojapuustoalueet.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet on merkitty valtakunnallisen maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan.

Alueelle on merkitty rajoituksia meluhaittojen ehkäisemiseksi.

Kaavamuutoksesta johtuen kaupungille aiheutuu kustannuksia varsin vähän. Mahdollisesti kustannuksia aiheuttavia toimenpiteitä ovat mm. kiskobussin asiakaspysäköinnin siirto sekä raiteiden purkaminen ja kadun siirtäminen Nobelinniementä. Kaavassa on myös kaksi varausta kevyen liikenteen yhteyksille radan ali.

Kaupunki ei omista kaavassa yleisiksi alueiksi osoitettuja alueita. Osa alueista tullaan hankkimaan kaupungille. Suuri osa alueista on osoitettu yleisiksi alueiksi jo aikaisemmin.

Kiinteistön 740-598-1-394 omistaja on esittänyt alueelle kaavamuutosta. Rantatontti Leppäkujan päässä on asuinkäytössä. Omistaja haluaa ostaa 115 m<sup>2</sup> lisämaata tontin kaakkoispuolelta ja 235 m<sup>2</sup> tontin lounaispuolelta. Alueet on osoitettu voimassa olevassa kaavassa venevalkama- ja virkistysalueiksi.

Muutosta ei ole tehty asemakaavaluonnokseen. Punkaharjun taajama-alueella ja koko Savonlinnan alueella pyritään noudattamaan yhtenäistä linjaa, jonka mukaan kaupungin omistamia virkistysalueiksi kaavoitettuja alueita ei myydä eikä vuokrata pientalotonttien yhteyteen. Poikkeaminen linjauksesta vaatisi erityisen painavia syitä ja maanomistajan tulisi korvata kaavoituskustannukset. Kaavamuutos ja virkistysalueen osien myyminen toimisi ennakkotapauksena jatkossa vastaavissa tapauksissa. Tekninen lautakunta voi halutessaan ottaa kantaa esitykseen.

Kiinteistön 740-598-1-288 omistaja on hakenut alueelle kaavamuutosta. Kiinteistöllä osoitteessa Palomäentie 18 toimii hotelli Gasthaus Punkaharju. Omistajalla on tavoitteena laajentaa hotellia ja tarvitsee lisämaata mm. pysäköintiä varten. Omistaja haluaa ostaa kiinteistön pohjoispuolelta noin 960 m<sup>2</sup> asemakaavassa puistoalueeksi osoitettua aluetta. Ostettava alue on nyt metsikköä ja välittömästi sen pohjoispuolella on ruohottunut kenttä. Alueen omistaa kaupunki.

Muutosta ei ole tehty asemakaavaluonnokseen. Palomäen alueella virkistysaluetta on niukasti ja yleensäkin kaupungin virkistysalueiden pilkkomista pyritään välttämään. Viereisen rautatien meluvaikutukset olisi selvitettävä. Tekninen lautakunta voi halutessaan ottaa kantaa kaavamuutoshakemukseen.

Asemakaavaluonnos, esityslistaliitteet A ja B, selostus sekä muu aineisto on nähtävänä kokouksessa ja luottamushenkilöiden extranetissa sekä ennen kokousta kaavoituspalveluissa.

valmistelu: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

Yritysvaikutusten arviointi:

Asemakaavaprosessin yhteydessä alueen suurimpien yritysten maankäyttötarpeet on selvitetty ja huomioitu mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selostaa asiaa kokouksessa.

#### **Teknisen johtajan esitys:**

Tekninen lautakunta asettaa esityslistaliitteinä A ja B olevan 12.3.2019 päivätyn luonnoksen Punkaharjun keskustaaajaman asemakaavamuutokseksi ja laajennukseksi nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti.

#### **Käsittely:**

Jäsen Aune Kupiainen poistui esteellisenä kokouksesta eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon (HallL 28 § 5 kohta).

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selosti asiaa kokouksessa.

#### **Päätös:**

Esitys hyväksyttiin.

#### **Toimenpiteet:**

Kaavoituspalvelut

**Selostus:**

Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävänä 15.4.-14.6.2019. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja mielipiteet. Nähtävillä olosta tiedotettiin Itä-Savo lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla. Luonnoksen esittelytilaisuus pidettiin Punkaharjutilalla 25.6.2019.

Luonnoksesta saapui 13 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Saapuneet lausunnot, mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä. Liitteessä on myös tiivistelmä esittelytilaisuudessa käydystä keskustelusta.

Luonnosta on korjattu ehdotukseksi palaute huomioiden;

- Väyläviraston lausunnon vaatimuksen mukaisesti alueelle on teetetty rautatien melu- ja värinäselvitys. Kaavaan on merkitty alue, jolle rakennettaessa värinä on otettava huomioon.
- Rakennussuojelumerkintöjä on muutettu; luonnoksessa suojeltujen lisäksi suojellaan Punkaharjutalo ja Alakoulun kivirakennus vuodelta 1954 sekä kuusi yksityisten omistamaa asuinrakennusta viime vuosisadan alkupuolelta.
- Nobelinniemessä käyttötarkoituusalueiden rajoja on muutettu siten, että raiteiden maapohjan omistus pysyy valtiolla. Siten kaupunki välttyy osallistumasta mahdollisiin pilaantuneiden maiden puhdistamiskustannuksiin.
- Palomäentien teollisuusalueella kortteleissa 52 ja 53 rakennustehokkuus nostetaan lukemasta  $e=0,3$  lukemaan  $e=0,5$ . Muutoksesta ei ole haittaa lähistön asukkaille. Korttelien katuverkko on riittävä ja liikenne suuntautuu maantielle. Pysäköinti on sijoitettava tonteille.
- Palomäentien ja maantien risteyksessä korttelissa 53 tontilla 740:598:2:56 sijaitseva yritys (Riitek Oy) suunnittelee laajennusta. Tulevassa tilanteessa rakennus ja päällystetyt alueet ja täyttävät sille varatun tontin lähes kokonaan. Siksi tontin reunoille ei voida jättää suojapuustovyöhykettä tai istutettavaa vyöhykettä, kuten muualla taajama-alueella on periaatteena. Tontin kohdalla maantietä aukeaa siten nykyistä avoimempi näkymä teollisuusalueelle.
- Kauppatiellä korttelissa 13, asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueille (AL) sallitaan myös palvelutalojen sijoittaminen (AL-1).

Muutokset selostettu tarkemmin asemakaavaselostuksessa (liitteenä) ja palauteraportissa (selostuksen liite 25).

Asunto Osakeyhtiö Kerto-la (740-598-1-273) on tehnyt ostotarjouksen 866 m<sup>2</sup>:n laajuisesta alueesta korttelin 55

lounaispuolelta. Aluemuutos vaatisi asemakaavamuutoksen, mutta aluemuutosta ei ole tehty asemakaavaehdotukseen. Tarjous ja vastine tarkemmin vastineraportissa, selostuksen liite 25. Tekninen lautakunta voi halutessaan ottaa kantaa esitykseen.

Asemakaavaehdotus, esityslistaliitteet A ja B, selostus sekä muu aineisto on nähtävänä kokouksessa ja luottamushenkilöiden extranetissa sekä ennen kokousta kaavoituspalveluissa.

valmistelu: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

**Teknisen johtajan esitys:**

Tekninen lautakunta asettaa nähtäville esityslistaliitteenä A ja B olevan 20.01.2020 päivätyn ehdotuksen asemakaavamuutokseksi ja laajennukseksi Punkaharjun keskustaajaman alueelle MRL 65 § ja MRA 27-28 § mukaisesti.

**Käsittely:**

Jäsenet Aune Kupiainen, Kari Laukkanen, Ritva Suomalainen ja Tiina Strandén poistuivat esteellisinä kokoushuoneesta eivätkä ottaneet osaa asian käsittelyyn eivätkä päätöksentekoon. (HallL 28 § kohta 5)

**Päätös:**

Esitys hyväksyttiin.

**Toimenpiteet:**

Kaavoituspalvelut

TL § 228

**Selostus:**

Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 13.3.–15.5.2020. Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta jättää muistutus tiedotettiin Itä-Savo lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

Ehdotuksesta saapui yhdeksän lausuntoa ja kuusi muistutusta. Saapuneet lausunnot, ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotusta on muutettu palaute huomioiden.

Kolmen suojeltavaksi merkityn asuinrakennuksen omistajat vastustavat suojelua. Näille kolmelle, sekä kahdelle muulle asuinrakennukselle on vaihdettu uusi suojelumerkintä sr-3.

Sr-3-määräyksessä erikseen mainitaan, että purkamislupaa harkittaessa on huomioitava rakennuksen kunto ja taloudellinen arvo. Tällä varmistetaan, että suojelumääräys ei muodostu omistajalle kohtuuttomaksi.

Muut muutokset asemakaavaan on esitetty asemakaavaselostuksen kohdassa 6.3.

SOS-lapsikylän rantaan maanomistajan toivomuksen mukaisesti kaavoitettua uutta rantatonttia vastustetaan kahden naapurin jättämässä muistutuksessa. Asemakaavaan ei ole kuitenkaan tehty muistutuksen johdosta muutosta.

Asemakaavaehdotus (esityslistaliite A ja B), selostus (esityslistaliite C) sekä muu aineisto on nähtävänä kokouksessa ja luottamushenkilöiden extranetissa sekä ennen kokousta kaavoituspalveluissa.

valmistelu: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selostaa asiaa kokouksessa.

**Teknisen johtajan esitys:**

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy omalta osaltaan 7.12.2020 päivätyn, esityslistaliitteenä A ja esityslistaliitteenä B olevan asemakaavamuutoksen ja laajennuksen Punkaharjun keskustaajamaan ja lähettää sen edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

**Käsittely:**

Jäsenet Aune Kupiainen, Kari Laukkanen, Ritva Suomalainen ja Tiina Strandén poistuivat esteellisinä kokouksesta, eivätkä ottaneet osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon. (Hall. 28 § kohta 5)

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selosti asiaa kokouksessa.

**Päätös:**

Esitys hyväksyttiin.

**Toimenpiteet:**

Kaupunginhallitus

KH § 58

**Selostus:**

Teknisen lautakunnan 15.12.2020 § 228 selostus- ja päätösosan mukaisesti.

Asemakaavaehdotus (esityslistaliite A ja B), selostus (esityslistaliite

C) sekä muu aineisto on nähtävänä kokouksessa ja luottamushenkilöiden extranetissa sekä ennen kokousta kaavoituspalveluissa.

Tärkeimpiä muutoksia kaavatilanteeseen on esitetty asemakaavaselostuksen (liite C) sivulla seitsemän sekä erillisessä karttaliitteessä (liite 24).

Asemakaava-arkkitehti selostaa asiaa kaupunginhallitukselle.

valmistelu: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666

**Kaupunginjohtajan esitys:**

Kaupunginhallitus hyväksyy omalta osaltaan 7.12.2020 päivätyn, esityslistaliitteenä A ja esityslistaliitteenä B olevan asemakaavamuutoksen ja laajennuksen Punkaharjun keskustaaajamaan ja lähettää sen edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

**Käsittely:**

Asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selosti asiaa kaupunginhallitukselle.

**Päätös:**

Esitys hyväksyttiin.

**Toimenpiteet:**

Kaupunginvaltuusto