

**Kunnanhallitus, § 176, 09.12.2024**

**Kunnanhallitus, § 51, 24.03.2025**

**§ 51**

**Ranta-asemakaavan laatiminen kiinteistölle 623-414-3-123**

PuuDno-2024-202

**Kunnanhallitus, 09.12.2024, § 176**

Valmistelijat / lisätiedot:

Niina Kuuva, kunnanjohtaja, niina.kuuva@puumala.fi

Liitteet

1 § 176 Liite 1\_Puumala Koskenselkä OAS

Koskenselälle on tavoitteena laatia ranta-asemakaava matkailualueen kehittymisen mahdollistamiseksi. Tavoitteena on laatia alueelle ranta-asemakaava, koska Koskenselän alueella on suunnitteilla erilaisia rakennushankkeita. Ranta-asemakaavan myötä rakennusten luvitus olisi selkeämpää. Kaavan tavoitteena on myös huomioida kehittämistarpeet pitkälle tulevaisuuteen.

Suunnittelualue sijaitsee Puumalan kunnan taajaman tuntumassa ja muodostuu seurakunnan omistamasta tilasta 623-414-3-123 Hiekkaranta. Tila on vuokrattu yksityiselle toimijalle, joka vastaa vuokraus- ja leirintäaluetoiminnasta alueella. Alue on keskitetyn kunnallistekniikan piirissä ja se on nykyisin osittain rakennettu. Vuokralaisella on rakentamis- ja kehittämistarpeita, joiden vuoksi alueelle laaditaan ranta-asemakaava.

Lisäksi erillisenä tavoitteena on osoittaa seurakunnan eteenpäin vuokraaman alueen paikalle loma-asumisen rakennuspaikka. Aluetta ei vuokrata matkailutoimintaan, vaan se on yksityisessä vapaa-ajankäytössä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu lähialueen asukkaita, kuntalaisia, työntekijöitä, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

Asemakaavan suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään asemakaavan muutoksen tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä, sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Luontoselvitykseen liittyvä tarkistuskäynti on tehty suunnittelun lähtökohdaksi ja muita selvityksiä tehdään, mikäli ne katsotaan prosessin aikana tarpeellisiksi.

Ranta-asemakaavan vireilletulosta (MRL 63§) tiedotetaan kuulutuksella kunnan nettisivuilla/ilmoitustaululla ja Puumala-lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävissä myös Puumalan kunnan teknisellä osastolla, osoitteessa Keskustie 14, 52200 Puumala. Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin, kuten alueen asukkaat, yritykset ja yhdistykset, sekä kunnan luottamuselimet ja kunnan organisaatio. Lisäksi osallisia ovat myös erilaiset viranomaistahot.

Kaavaluonnos ja valmisteluaineistot asetetaan yleisesti nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten arviolta alkuvuodesta 2025 ja kaava voi tulla kunnanvaltuuston hyväksymismenettelyyn loppukesällä/alkusyksyllä 2025.

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa joko kunnan yhteyshenkilölle, kaavan laatijalle tai kuntaan.

Kaavan laatijana toimii Karttaako Oy/kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko.

Koskenselän ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä.

Kaavoitussopimusluonnos on liitteenä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Niina Kuuva, kunnanjohtaja

Puumalan kunnanhallitus

- päättää asettaa Koskenselän ranta-asemakaavan laatimisen vireille maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukaisesti ja tiedottaa vireille tulosta kuulutuksella kunnan verkkosivuilla ja Puumala-lehdessä sekä
- hyväksyy Koskenselän ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan Puumalan kunnan verkkosivuilla, kunnan ilmoitustaululla ja paikallislehdessä. Aineisto on nähtävillä myös Puumalan kunnan teknisessä toimistossa, osoite Keskustie 14. Nähtävillä olosta tiedotetaan myös kaavoitettavan alueen naapurikiinteistöjen omistajia kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Lisäksi kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan kaavoitussopimuksen luonnoksen.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kunnanhallitus, 24.03.2025, § 51**

Valmistelija / lisätiedot:

Niina Kuuva, kunnanjohtaja, niina.kuuva@puumala.fi

### **Liitteet**

- 1 § 51 Liite 1\_Puumala Koskenselkä luonnos A2\_07032025
- 2 § 51 Liite 2\_Puumala Koskenselkä luonnos selostus \_07032025
- 3 § 51 Liite 3\_Luontoselvityksen raportti 2024, biologi Jouko Sipari.pdf
- 4 § 51 Liite 4\_Koskenselkä\_Rakennuskannan kuvaus 12\_2024
- 5 § 51 Liite 5\_Puumala Kirkonkylä - Kuoreksenniemi osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2011

Koskenselän ranta-asemakaavahanke on edennyt luonnosvaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.12.2024-19.1.2025. Tuona aikana palautetta saatiin seitsemältä viranomais taholta ja nämä lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnosta laadittaessa.

Tavoitteena on laatia alueelle ranta-asetmakaava, koska Koskenselän alueella on suunnitteilla erilaisia matkailuun liittyviä rakennushankkeita. Ranta-asetmakaavan myötä rakennusten luvittaminen olisi tulevaisuudessa selkeämpää. Kaavan tavoitteena on myös huomioida alueen kehittämistarpeet pitkälle tulevaisuuteen.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 14,07 hehtaaria ja koko alueen rakennusoikeudeksi esitetään 5650 kerrosneliömetriä. Tehokkuus jää täten hyvin väljäksi, eli myös vapaata tilaa ja ranta-alueita tulee alueelle jäämään merkittävästi.

RM- eli matkailupalvelujen korttelialueita osoitetaan kaavaan kaksi kappaletta ja ne poikkeavat toisistaan määräysten perusteella. Toiseen näistä on sallittu myös asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennusten rakentaminen, määrän ollessa enintään 20 % kokonaiskerrosalasta. Kaava-alueen eteläosan kannaksella sijaitseva yksityisessä käytössä oleva loma-asunto on osoitettu tavanomaisena lomarakennuspaikkana RA, jonka rakennusoikeudeksi on osoitettu 200 k-m<sup>2</sup>.

Koskenselän ranta-asetmakaavaluonnoksen liitteistä löytyvät suunnittelualueen luontoselvitys, nykyisen rakennuskannan kuvaus, sekä aluetta koskevan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Niina Kuuva, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää:

1. hyväksyä Koskenselän ranta-asetmakaavan 7.3.2025 päivätyn kaavaluonnoksen.
2. asettaa Koskenselän ranta-asetmakaavan kaavaluonnoksen nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä 25.3.2025 kunnan yleisessä tietoverkossa julkaistusta pöytäkirjasta jäljennetyn otteen oikeaksi todistaa

Puumala  
25.03.2025

Mervi Kelloniitty  
hallintopäällikkö

---

**Muutoksenhakukielto**

§51

**Muutoksenhakukielto**

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.