



**PUUMALAN KUNTA,
KUOREKSENNIEMI-
SAHANLAHTI,
ASEMAKAAVAN MUUTOS /
LOTJANIEMI**

KAAVASELOSTUS, EHDOTUSVAIHE



Asemakaava koskee Puumalan kunnan alueella kiinteistöä 623-425-1-114.
(Taulukko 1).

TAULUKKO 1. Suunnittelualueen kiinteistöt

Kortteli/alue	Kiinteistöt
305	623-425-1-114
321	623-425-1-114

Kaavan vireilletulo:

30.6.2026

OAS nähtävillä olo:

1.7. – 7.8.2026

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo:

3.9.2026 – 2.10.2026

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo:

pp.kk.2026 – pp.kk.2026

Kaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1. TUNNISTETIEDOT	4
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	4
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	6
2. LÄHTÖKOHDAT	6
2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
2.2. SUUNNITTELUTILANNE	14
3. Suunnittelun vaiheet.....	19
3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET	19
3.2. OSALLISTUMINEN	20
3.3. LUONNOSVAIHEEN PALAUTE	20
3.4. EHDOTUSVAIHE JA SIITÄ SAATU PALAUTE	21
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
4.1. KAAVARATKAISUN KESKEISET PERUSTELUT.....	23
4.2. RAKENNUSOIKEUDEN PERUSTELUT	24
4.3. ALUEVARAUKSET	25
5. KAAVAN VAIKUTUKSET	28
5.1. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön	28
5.2. Vaikutukset Natura-alueisiin ja saimaannorppaan	29
5.3. Liikenteelliset vaikutukset	31
5.4. Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	32



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

5.5. Vaikutukset maisemaan	32
5.6. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	33
5.7. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja viihtyisyyteen	34
5.8. Melun aiheuttamat vaikutukset	34
5.9. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	35
5.10. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja hillintään	35
5.10.1. Vaikutusten arviointi ilmastoviisauden ja resurssitehokkuuden näkökulmasta	36
5.11. Taloudelliset vaikutukset	39
5.12. Vaikutukset elinkeinoelämään ja työllisyyteen	39
5.13. Kuntaan kohdistuvat vaikutukset	39
6. Asemakaavan toteuttaminen	40



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

1. Perus- ja tunnistetiedot

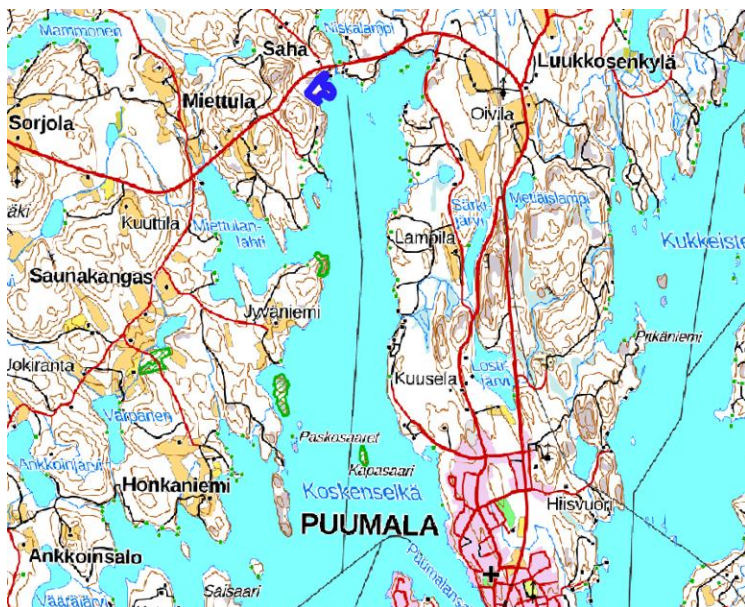
Asemakaavan muutos käsittää Puumalan kunnan alueella kiinteistön 623-425-1-114. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4 ha.

1.1. TUNNISTETIEDOT

Puumalan kunnan Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos / Lotjaniemen selostus koskee 5.10.2026 päivättyä asemakaavaehdotuksen karttaa. Kaava-alueen muodostaa korttelit nro 305 ja 321 sekä metsätalousalueet MU ja MY.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

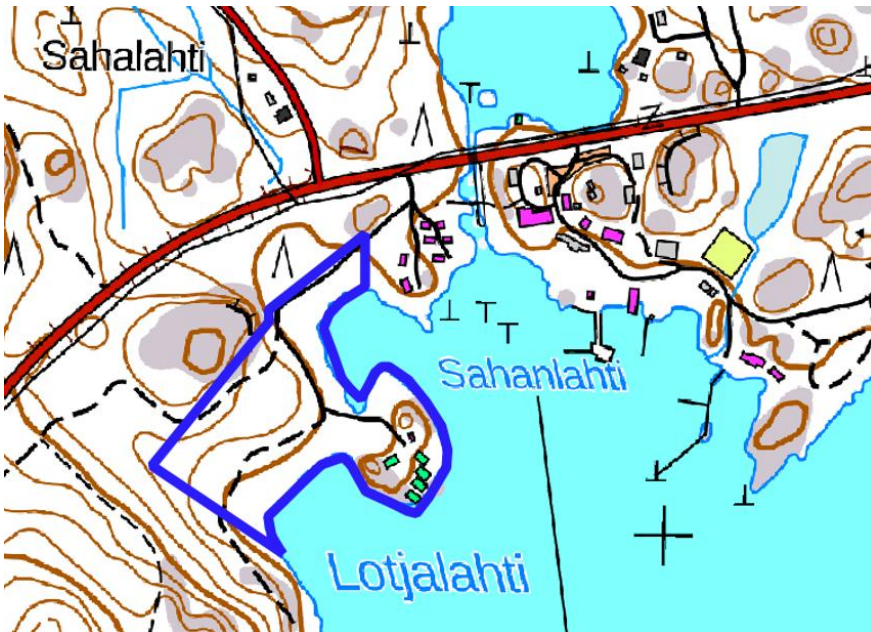
Asemakaava-alue sijaitsee Puumalan kunnassa Sahanlahden matkailualueen länsiosassa (Kuva 1). Kaava-alue rajautuu idässä Saimaan vesistön Lotja- ja Sahanlahteen. Lännessä alue rajautuu kiinteistörajoihin. Alueen läheisyydessä sijaitsee kantatie 62.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti sinisellä viivalla maastotietokannalla.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus



Kuva 2: Suunnittelualueen alustava rajausta sinisellä viivalla maastotietokartassa.



Kuva 3: Suunnittelualueen alustava rajausta sinisellä viivalla ilmakuvalla.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos / Lotjaniemi.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää Lotjaniemen matkailualueen asemakaava vastaamaan alueen toteutunutta maankäyttöä sekä mahdollistaa matkailutoiminnan kehittäminen nykyisen matkailualueen yhteydessä.

Voimassa olevassa asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 575 k-m². Alueelle on myöhemmin myönnetty poikkeamislupa 624 k-m²:n matkailurakentamiselle. Poikkeamisluvan mukainen rakentaminen sijoittuu osittain voimassa olevan asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle. Rakentamisesta on toteutettu noin 400 k-m².

Kaavamuutoksella toteutunut rakentaminen osoitetaan asemakaavan mukaiseksi ja samalla alueelle osoitetaan uutta rakennusoikeutta matkailutoiminnan laajentamista varten. Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen matkailualueen yhteyteen ja tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin sekä alueen infrastruktuuriin.

Kaavamuutoksessa huomioidaan lisäksi alueen luonnonympäristö, maisema, virkistyskäyttö sekä kulttuuriympäristön arvot.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Saimaan rannalla Sahanlahden matkailualueella. Alue muodostuu metsäisestä rantavyöhykkeestä sekä rakennetusta matkailualueesta. Rantaviiva on vaihteleva ja koostuu kallioisista, kivikkoisista sekä paikoin hiekkapohjaisista rantaosuuksista.

Alue on osittain rakentunut poikkeamisluvan mukaisesti. Alueelle on toteutettu viisi majoitusrakennusta, joiden kerrosala on 75 k-m² rakennusta kohden, sekä huoltorakennus. Kukin majoitusrakennus sisältää kaksi erillistä majoitushuoneistoa, joita käytetään hotellimaisesti vuokrattavana matkailumajoituksena.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Rakentamattomat alueet ovat pääosin metsäisiä. Metsäalueet rajautuvat osittain suoraan rantaan ja muodostavat yhdessä rantavyöhykkeen kanssa alueelle luonnonläheisen ympäristön.

Alue sijaitsee Sahanlahden matkailualueen sisällä.

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö muodostuu matkailua palvelevista majoitusrakennuksista sekä niitä palvelevasta tie- ja kunnallisteknisestä infrastruktuurista. Rakennukset sijoittuvat tiiviisti rantavyöhykkeelle ja ne on sovitettu maaston muotoihin.

Rakentamattomilla alueilla ei sijaitse rakennuksia tai muita merkittäviä rakenteita, vaan ne ovat pääosin metsäaluetta.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen läheisyyteen kohdistuu kaksi kulttuuriympäristöön liittyvää merkintää. Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee 1700-luvulle ajoittuva historiallinen Sahalahden hylky, joka on muinaismuistolain rauhoittama muinaisjäännös. Lisäksi alue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma 13.601, Sahalahti), jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon kohteen kulttuurihistoriallinen kokonaisuus ja erityispiirteet.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on tehty luontoinventointi 23.6.2026. Inventoinnin suoritti JS-Enviro Oy.

Suunnittelualue on pääosin metsäinen. Rakentamattomat alueet muodostuvat vaihtelevista mänty-, kuusi- ja koivuvaltaisista metsiköistä, joiden joukossa esiintyy myös muuta lehtipuustoa. Metsärakenne on paikoin tiheä ja rantavyöhykkeellä puusto ulottuu monin paikoin vesirajaan saakka.

Suunnittelualueen pohjoisosan lahdessa on viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee luonnontilainen noro ja sen ympärillä lehtomaista aluetta. Noron ympäristössä on lisäksi liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Erillisiä viitasammakko- tai liito-oravaselvityksiä ei ole laadittu.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Rantaviiva on luonnonmuotoinen ja vaihteleva. Se koostuu kallioisista, kivikkoisista sekä paikoin hiekkapohjaisista rantaosuuksista.

Alueelle jo toteutettu matkailurakentaminen sijoittuu näkyvästi rantavyöhykkeelle ja on havaittavissa vesialueelta. Rakentamattomat alueet ovat edelleen pääosin metsäisiä ja niiden rantavyöhykkeet ovat säilyneet rakentamattomina.

Suunnittelualueen rantavyöhyke on kapea ja ranta on karu. Luhtaisuutta ei juurikaan esiinny, lukuun ottamatta suunnittelualueen Sahalahden puoleista lahden pohjukkaa. Tämä alue on soveltuvaa viitasammakon elinympäristöä. Rantavyöhykkeen puusto koostuu pääasiassa lehtipuista, tervalepystä, pihlajasta, haavasta ja rauduskoivuista sekä kuusista. Kenttäkerroksen kasvillisuus on rantavyöhykkeellä vähäistä, maasto muuttuu nopeasti mustikkavoittoiseksi. Vesikasveja valtalajina on harvana kasvava järviruoko sekä lumme ja järvikorte, rannassa myös metsäkorte. Edellä mainitussa luhtaisuutta ilmentävässä lahdessa esiintyy myös jokapaikansaraa.

Rantavyöhykkeen taustalla on kuusivaltainen vyöhyke, joka on alueen itä-/kaakkoisreunassa kapea, mutta muuttuu suunnittelualueen länsiosassa etelä-pohjois -suuntaiseksi lehtomaiseksi OMT -kankaaksi, joka on leveydeltään noin 60-70 metriä. Sama biotooppi jatkuu suunnittelualueen yläreunassa kulkevan ulkoilureitin suuntaisesti kapeana vyöhykkeenä ja on liito-oravan elinympäristöksi soveltuvaa aluetta. Alue on varttunutta kuusikkoa, jonka seassa kasvaa rauduskoivua, harmaa- ja tervaleppää, haapaa, ja myös mäntyjä. Kuusen osuus puuston peittävydestä on arviolta 60 prosenttia. Aluspuusto ja paikoin tiheä pensaskerros muodostuvat edellä mainittujen lehtipuiden taimista. Lisäksi esiintyy näsiää, vadelmaa ja yksittäisiä nuoria tammia. Kenttäkerros on multava ja sen kasvilajistoon kuuluvat sananjalka, hiirenporras, metsäkorte, metsäimarre, metsätähti, lillukka, kevätlinnunherne, metsäkurjenpolvi, metsätähti, oravanmarja ja paikoin valtalajina oleva käenkaali sekä koko alueen valtalaji, mustikka. Pohjakerros on laajalti aukkoinen, valtalajina on seinäsammal. Muita lajeja ovat kerrossammal, sulkasammal sekä karhunsammal kivien pinnoilla.

Suunnittelualueen länsiosassa havaittiin noro, jossa oli havainnoinnin ajankohtana hieman vettä. Noro saa alkunsa suunnittelualueen pohjoispuolelta ja virtaa ylhäältä kohden Lotjalahden pohjukkaa noin 30 metrin etäisyydellä suunnittelualueen länsirajasta mitattuna. Noro on pienvesistö, jonka valuma-alue on tyypillisesti alle 10 km² ja sille on tyypillistä kausittainen kuivuminen.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Suunnittelualueen maaperä on pinta- ja pohjamaaltaan pääosin hiekkamoreenia ja kalliomaata.

Suunnittelualue sijaitsee n. 4 km:n etäisyydellä Lietveden Natura-alueesta (FI0500024). Natura-alueen kuvaus:

Lietvesi on avointen selkävesien ja laajan monipuolisen saariston muodostama kokonaisuus, johon kuuluu varsinaisen Lietveden lisäksi alueita Petraselältä ja Liittokivenselältä. Alue on tärkeä saimaannorpan elinalue. Se on myös geologisesti merkittävä.

Alueen kallioperä on migmatiittejä ja kiillegneissia. Alueella on myös murroslaaksoja, jotka aiheuttavat rantojen jyrkkyyttä. Alueen läpi kulkee etelä-pohjoissuunnassa harjujakso. Harjujakson alueella on edustavia hiekkarantoja. Geologiset muodostelmat ovat erityisen arvokkaita Rokansaaressa, jossa on komeita hiekkarantoja ja laaja alue korkeita harjuselänteitä, suppia ja muita harjumuodostelmia.

Lietvesi on Saimaan osa, ja siihen purkautuu vesiä Puumalansalmesta ja pohjoisesta Luonterista. Lietvesi kuuluu järviruokotyyppiin.

Alueen metsät ovat harjujaksolla etupäässä karuja ja kuivia kankaita. Muualla rantojen karut kalliomänniköt vaihtelevat saarten sisäosien rehevämpien, usein kaskivaikutteisten metsien kanssa.

Lietvesi on saimaannorpan elinaluetta. Siellä on myös useita järvikutuisen harjuksen kutupaikkoja.

Linnuston näkyvin piirre on lokkikolonnit, joita alueella on useita. Kalatiirialueita alueella on myös useita. Alueen maisemat vaihtelevat selkävesien avarista maisemista sisäsaariston sokkelaisuuteen.

Murroskohtien rantakalliot ovat jyrkkiä ja harjujakson hiekkarannat loivia ja laajoja. Alueen keskellä oleva saaristo on asuttua, ja sinne on lossi- ja tieyhteys. Useissa saarissa on nähtävissä kaskeamisen ja laiduntamisen vaikutuksia.

Lietvesi on tärkeä saimaannorpan elinalueena, mutta sillä on merkitystä myös melko luonnontilaisen ja karun järviluonnon säilymiselle. Alueella on myös arvokkaita geologisia muodostelmia.

Alueen ympäristössä on runsaasti matkailuyrityksiä ja loma-asuntoja. Vesi- ja jääliikenne on vilkasta. Alueen läpi kulkee Saimaan syväväylä. Populaation pieni koko ja pirstoutuneisuus on norpan osalta uhkatekijä.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Suojelutavoitteen määrittely:

Kaikki tietolomakkeen taulukossa 3.1 mainitut luontotyytit ja taulukossa 3.2 mainitut lajit kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintäänkin alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa.

Lisäksi alueen suojelussa ja hoidossa painotetaan seuraavia tavoitteita:

- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys,*
- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla,*
- Luontotyyppien tai lajien elinympäristön laatua tai lajien populaation elinvoimaisuutta parannetaan ennallistamis- ja hoitotoimenpitein*

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee vesi- ja viemäriverkosto. Laajennusalueet on mahdollista liittää verkostoon

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Hulevedet

Suunnittelualueen hulevesiolosuhteita on tarkasteltu hulevesitulvakarttojen avulla. Tarkastelussa on käytetty yhden tunnin sateita, joiden kertymä on ollut 52 mm ja 80 mm. Mallinnus kuvaa rankkasadetilanteissa maanpinnalle muodostuvia virtausreittejä sekä veden tilapäistä kertymistä maaston painanteisiin.

Tarkastelun perusteella hulevesien merkittävimmät virtausreitit ja veden kertymäalueet sijoittuvat pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle sekä Lietvedentien pohjoispuolisille alaville alueille. Hulevedet ohjautuvat maaston luonnollisia virtaussuuntia pitkin olemassa oleviin painanteisiin ja kuivatusuomiin. Suunnittelualueella veden tilapäinen kertyminen on vähäistä eikä alueelle muodostu laajoja tai syviä hulevesitulva-alueita.

52 mm:n sateella hulevesiä kertyy pääasiassa tiealueiden läheisyyteen, ojastoihin sekä yksittäisiin maaston painanteisiin. 80 mm:n sateella veden peittämä alue

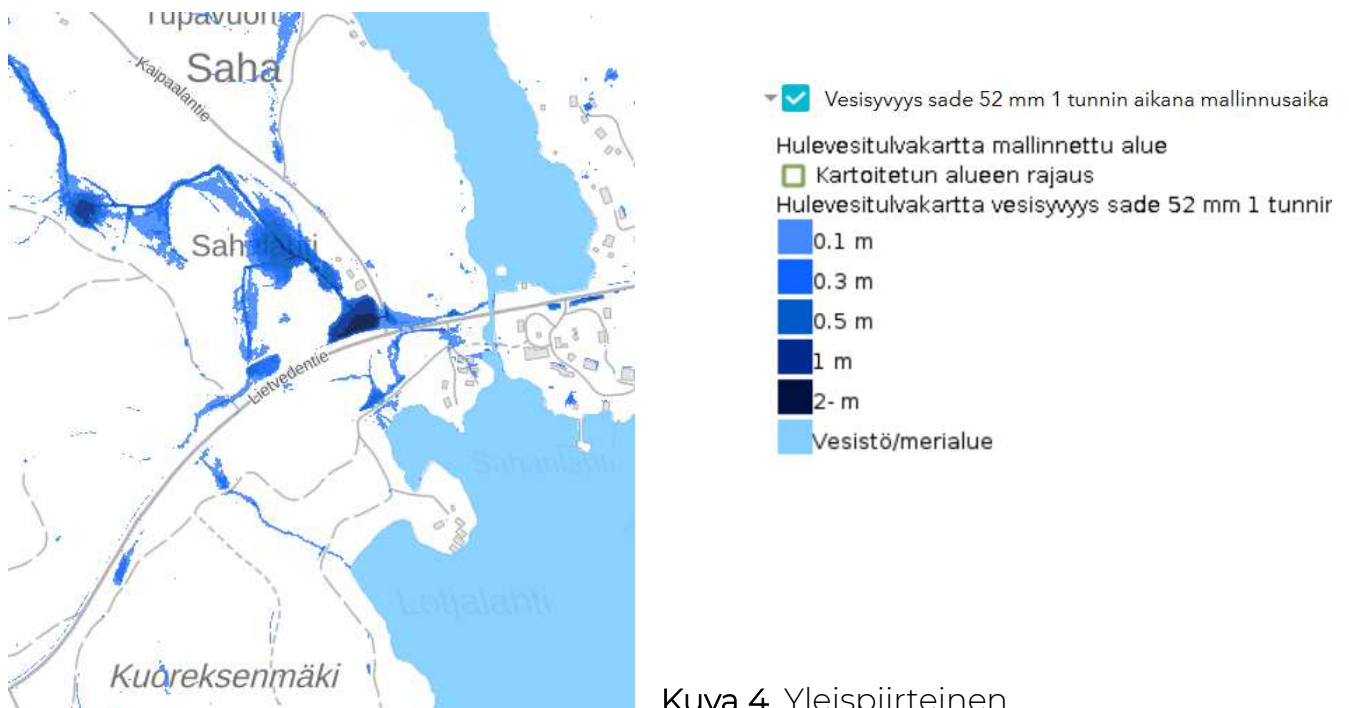


Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

laajenee jonkin verran ja virtausreitit korostuvat, mutta merkittävät hulevesien kertymäalueet säilyvät edelleen suunnittelualueen ulkopuolella tai sen reunoilla. Rakennettavaksi suunnitellulla matkailualueella ei muodostu mallinnuksen perusteella sellaisia tulva-alueita, jotka rajoittaisivat alueen maankäyttöä.

Mallinnuksen perusteella alueella ei ole havaittavissa sellaisia hulevesitulvariskejä, jotka estäisivät tavoitteiden mukaisen matkailurakentamisen toteuttamisen. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia siitä, ettei rakentaminen muuta nykyisiä virtausreittejä haitallisesti ja että hulevedet johdetaan hallitusti maaston luonnollisia virtaussuuntia hyödyntäen. Hulevesien johtamisella ei saa heikentää luonnontilaisen noron arvoja.

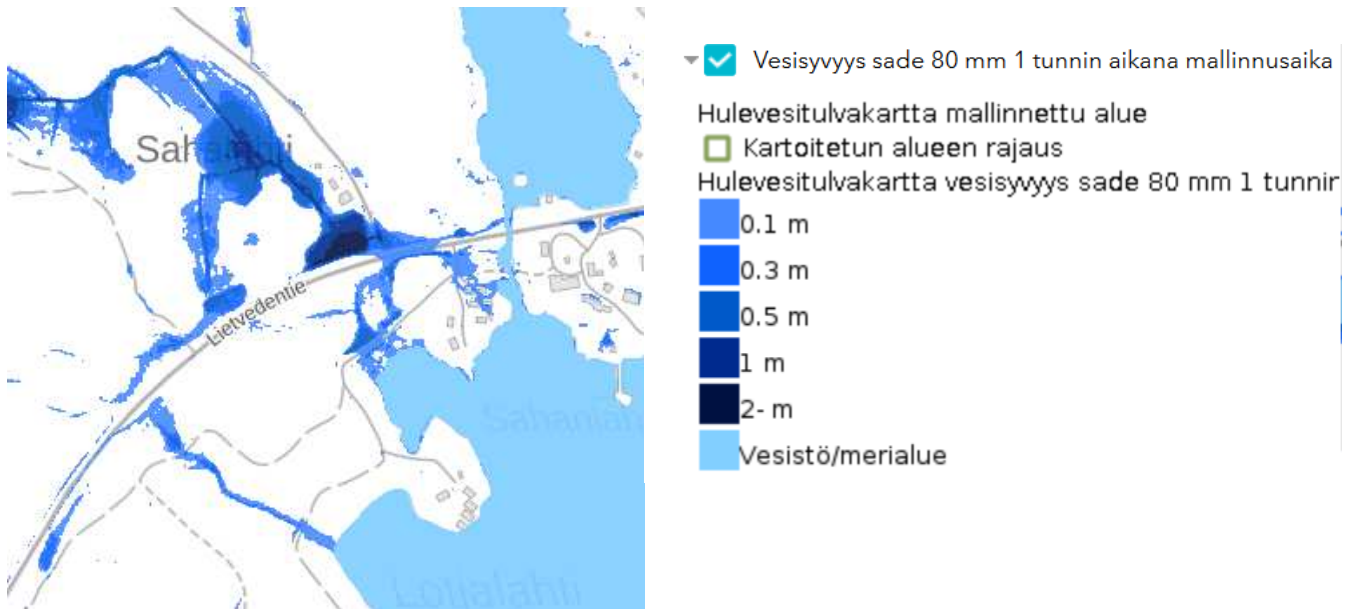
Tarvittaessa hulevesien hallintaa voidaan täydentää kortteli- ja ajoyhteyskohtaisilla viivytys- ja johtamisratkaisuilla.



Kuva 4. Yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024 52 mm:n sateen aikana.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus



Kuva 5. Yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024 80 mm:n sateen aikana.

Liikenne ja melu

Suunnittelualueelle idästä johtava tieyhteys on kunnossapidetty ja henkilöautolla ajettavissa. Yhteys palvelee korttelin 305 nykyistä matkailutoimintaa. Tieyhteys ja sen yhteydessä sijaitseva pysäköintialue on rakennettu alavalla kohdalla penkereelle. Tien ajopinnan alin korkeustaso on +78,262 metriä (N2000).

Korttelista 305 länteen suuntautuva olemassa oleva ajoyhteys on tasoltaan metsäautotie, eikä se ole nykyisessä kunnossaan henkilöautolla ajettavissa. Yhteys ylittää noron kohdassa, jossa on olemassa oleva rumpu ja tiehen liittyvä pengerrys.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kantatie 62. Alue liittyy kantatiehen olemassa olevien liittymien kautta ja alueen sisäinen liikenne tukeutuu matkailualueen nykyiseen tieverkkoon. Kantatien liikennemäärä on 823 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Voimassa olevassa asemakaavassa kantatien 62 liikenteen 55 dB:n melualueen on arvioitu ulottuvan noin 50 metrin etäisyydelle kantatiestä. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Kaavamuutosalue sijoittuu 55 dB:n melualueen ulkopuolelle.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

45 dB:n melualueen on arvioitu ulottuvan noin 120 metrin etäisyydelle kantatiestä. Kaavamuutoksella tavoiteltava lisärakentaminen sijoittuu lähimmillään noin 180 metrin etäisyydelle kantatiestä.

Kantatien liikennemäärissä ei ole voimassa olevan asemakaavan laatimisen jälkeen tapahtunut sellaista kasvua, jonka perusteella melualueiden voitaisiin arvioida laajentuneen olennaisesti.



Kuva 6: Ote tienumerokartasta



Kuva 7: Ote liikennemääräkartasta



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

2.2.SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttölain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista 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

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 ja maakuntahallitus on määrännyt sen tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta 27.1.2025. Maakuntakaavasta on jätetty valitus hallinto-oikeuteen eikä se ole vielä lainvoimainen.

Maakuntavaltuusto päätti 18.05.2026 § 67 käynnistää kokonaismaakuntakaavan laatimisen. Maakuntakaava on nimeltään Etelä-Savon maakuntakaava 2045. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.5. – 30.6.2026.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen osoitetut merkinnät esitellään alla.

• Sahalahden alue (13.15)

Merkinnällä osoitetaan matkailun kehittämisen kannalta potentiaalisia painopistealueita, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä kehittämistarpeita. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Kohdekohtainen erityismääräys: Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta alueella tai sen läheisyydessä sijaitsevalle Natura 2000-verkostoon kuuluvalla alueella sellaisia häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000-verkostoon.

- **Sahalahden hylky, muinaisjäänös**

1700-luvulle ajoittuva historiallinen hylky.

- **Sahalahti (ma 13.601)**

Kohteen eritysominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita pienalaisia rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita, jotka sijaitsevat maisema-alueiden ja taajamatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Suunnittelumääräys: Kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet.

Suositus: Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta, lupa- ja valvontavirastolta ja elinvoimakeskukselta.

- **Torikon polku (rr 13.81)**

Merkinnällä osoitetaan ohjeellisina maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä retkeilyreittejä.

- **Vihreän kullan kulttuuritie (rm 9.991)**

Merkinnällä osoitetaan Vihreän kullan kulttuuritie.

- **Mikkeli-Imatra (kt 13.150)**

Merkinnällä kt osoitetaan kantateinä niitä valtateitä täydentäviä, maakuntia palvelevia maanteitä, jotka yhdistävät kaupunkitason keskuksia tärkeimpiin liikennesuuntiin. Merkintään liittyy AkL 33 §:n rakentamisrajoitus.

- **Lietveden veneväylät (vv 13.202)**

Merkinnällä osoitetaan veneilyn runkoväyliä sekä muita alueellisesti merkittäviä veneilyn pääväyliä. Merkintään liittyy AkL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

- Matkailun painopistealue



Kuva 8: Ote Etelä-Savon voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva taajamayleiskaava.

Taajamayleiskaavassa suunnittelualueelle osoitetut kaavamerkinnot ja -määräykset:

- **RM Matkailupalvelujen alue**

Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin. RM-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.

- **am Arvokas maisema**

Alueen maisema-arvoja ei saa vaarantaa.

- **Melualue**

- **SM/1937 Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös**

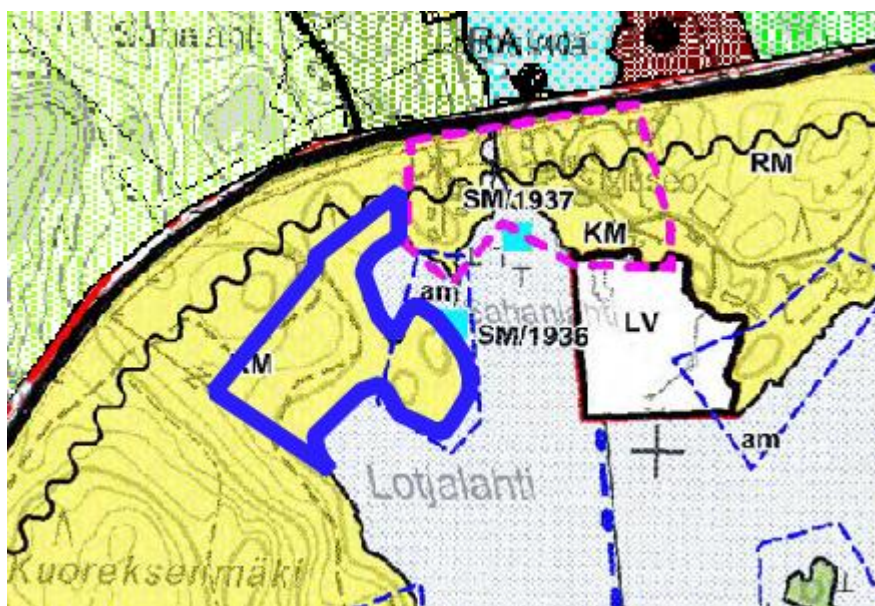
Ilman muinaismuistolain nojalla annettua kajoamislupaa on kiinteä muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen,



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Menettelytavoista säädetään muinaismuistolaissa.

Aluetta koskevista luvanvaraisista suunnitelmista ja toimista on pyydettävä Museoviraston lausunto.



Kuva 9: Ote voimassa olevasta taajamayleiskaavasta. Suunniteltavan alueen alustava rajausta sinisellä viivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen. Kaavamuutos ja osittainen kumoaminen on hyväksytty 24.8.2020.

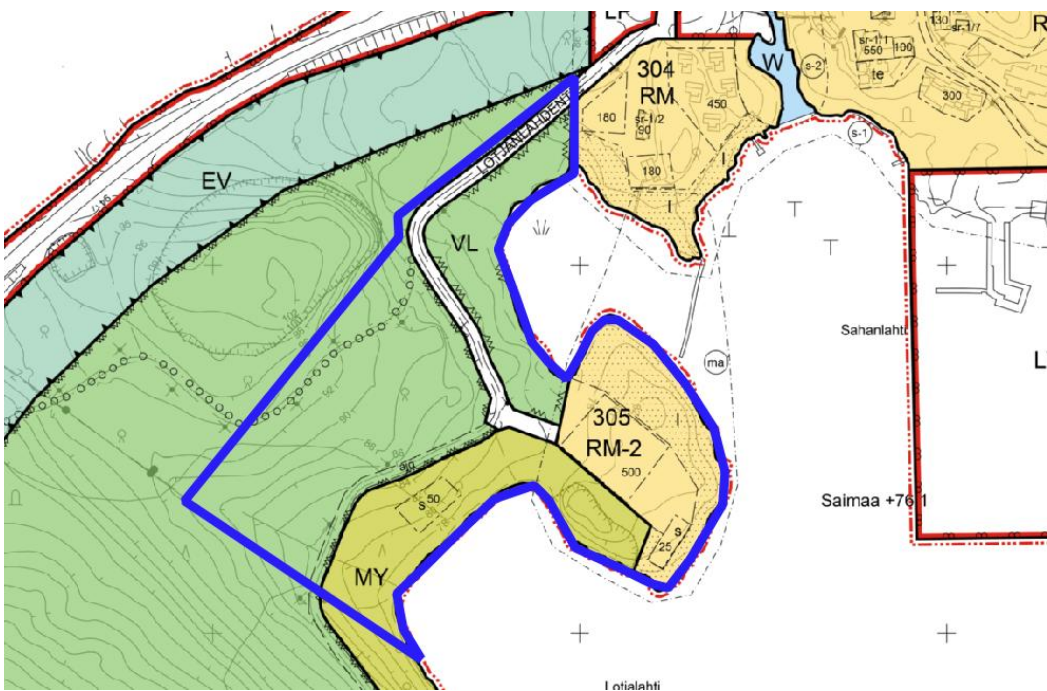
Asemakaavassa suunnittelualueelle osoitetut kaavamerkinnät ja -määräykset:

- RM-2 MATKAILUA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE
Matkailurakennuksiin liittyvä pysäköinti tulee sijoittaa korttelialueelle.
- MY MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.
- LÄHIVIRKISTYSALUE.
- OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
- s RAKENNUSALA, JOLLE SAA RAKENTAA SAUNAN.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

- PUUSTOISENA HOIDETTAVA ALUEEN OSA, JOKA TULEE SÄILYTTÄÄ MAHDOLLISIMMAN LUONNONMUKAISENA.
- ma MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE
Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja alueen muu käyttö on toteutettava siten, ettei alueen maisemallinen arvo vähene. Alueen metsänhoidossa tulee huomioida maisemallisesti arvokas kallioalue.
- OHJEELLINEN ALUEELLA OLEVA AJOYHTEYS.
- KATU.



Kuva 10. Ote Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutoksesta ja osittaisesta kumoamisesta. Suunniteltavan alueen alustava rajausta sinisellä viivalla.

Kaavamuuotos tullaan laatimaan 1:2000 mittakaavaiselle pohjakartalle. Pohjakartta on päivitetty loppukesällä 2026.

Rakennusjärjestys



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Puumalan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto vahvistanut 17.2.2025 § 12. Tästä rakennusjärjestykseen: <https://puumala.fi/wp-content/uploads/2025/04/Rakennusjarjestys-2025.pdf>

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty maanomistajan aloitteesta matkailutoiminnan kehittämiseksi. Voimassa oleva asemakaava ei kaikilta osin vastaa alueen toteutunutta maankäyttöä eikä matkailutoiminnan nykyisiä kehittämistarpeita.

Voimassa olevassa asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 575 k-m². Alueelle on myöhemmin myönnetty poikkeamislupa 624 k-m²:n matkailurakentamiselle. Poikkeamisluvan mukaisesti osa rakennuksista sijoittuu voimassa olevan asemakaavan rakennusalojen ulkopuolelle. Poikkeamisluvan mukaisesta rakentamisesta on toteutettu noin 400 k-m².



Kuva 11. Ote voimassa olevasta asemakaavasta maastotietokannalla. Kuva osoittaa miten nykyiset rakennukset sijoittuvat suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Kaavamuuotoksella asemakaava päivitetään vastaamaan toteutunutta rakentamista ja samalla mahdollistetaan matkailutoiminnan laajentaminen nykyisen matkailualueen yhteydessä. Kaavamuuotoksen yhteydessä tarkistetaan myös alueen liikennejärjestelyjä, virkistysalueiden käyttötarkoituksia ja muita aluevarauksia vastaamaan alueen nykyistä ja suunniteltua käyttöä.

Puumalan kunta on päättänyt asemakaavan muuotoksen laatimisesta ja vireilletulosta. Kaavan laatijana toimi DI Simo Kaksonen Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä.

3.2.OSALLISTUMINEN

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus. Nähtävillä olojen ajankohta julkaistaan kuultus 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). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.7. – 7.8.2026

3.3.LUONNOSVAIHEEN PALAUTE

Asemakaavaluonnos sekä siihen liittyvä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 3.9.– 2.10.2026. Kaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto, Itä-Suomen elinvoimakakeskus sekä Riihisaari – Savonlinnan museo. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet esitetään kaavaselostuksen liitteenä.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnossa kiinnitettiin huomiota luontoarvojen turvaamiseen, metsä- ja virkistysalueiden merkintöihin, tulviin varautumiseen sekä pohjakartan ajantasaisuuteen. Viraston näkemyksen mukaan kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa ohjaavan yleiskaavan kanssa, ja alueen maisema-arvot on huomioitu riittävästi.

Lausunnossa esitettiin vaihtoehtoisen kulkureitin järjestämistä noron ylittävälle ajoyhteydelle. Kaavaehdotuksessa noron ylittävä yhteys osoitetaan olemassa olevana ajoyhteytenä ajo-1-merkinnällä. Määräyksellä yhteys säilytetään nykyisellä



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

paikallaan ja nykyisen levyisenä, ja noron ylityskohdassa sallitaan ainoastaan nykyisen ajoyhteyden ja rummun kunnossapito. Toimenpiteet eivät saa vaarantaa noron luonnontilaisia osuuksia tai muuttaa niiden vesitaloutta. Noron luo-määräystä täydennetään vesilain mukaista suojelua koskevalla maininnalla.

MU- ja MY-alueiden merkinnät säilytetään. Aluekohtaisia määräyksiä täydennetään metsänkäsittelyä koskevilla rajoituksilla, joilla turvataan metsäisen luonteen sekä maisema- ja luontoarvojen säilyminen. MU-alueilla turvataan lisäksi ulkoilureittien käyttömahdollisuudet. Metsänkäsittelyä koskevat rajoitukset siirretään yleismääräyksistä aluekohtaisiin määräyksiin. MY-määräyksestä poistetaan erillinen toimenpiderajoitusmaininta ja sitä koskeva poikkeus. Kaavaselostuksessa täydennetään aluevarausten perusteluja, vaikutusten arviointia sekä virkistysmahdollisuuksien tarkastelua suhteessa lähiympäristön virkistysalueisiin.

Tulviin varautumista koskevia määräyksiä tarkennetaan. Vettymisestä vahinkoa kärsivien rakenteiden vähimmäiskorkeudeksi määrätään +78,00 metriä (N2000), johon lisätään rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara. Aaltoiluvara määritetään rakentamissuunnittelun yhteydessä, ja sen määrittäisperusteet sekä rakenteiden alin korkeustaso esitetään rakentamissuunnitelmissa.

Kortteliin 305 johtavan olemassa olevan ajoyhteyden itäosan tulvimisherkkä osuus osoitetaan ajo-2-merkinnällä. Määräyksessä edellytetään ajoyhteyden korkeusaseman ja rakenteiden parantamista tarvittaessa siten, että yhteys säilyy ajoneuvoliikenteelle käyttökelpoisena kerran sadassa vuodessa esiintyvän vesistötulvan aikana. Selostusta täydennetään vesistötulvia, tieyhteyden käytettävyyttä ja ilmastonmuutokseen varautumista koskevalla tarkastelulla.

Kaavaehdotus laaditaan päivitetylle pohjakartalle. Selostukseen lisättiin tiedot pohjakartan päivittämisestä ja ajantasaisuudesta.

3.4. EHDOTUSVAIHE JA SIITÄ SAATU PALAUTE

Täydennetään prosessin edetessä



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Lotjaniemen matkailualueen kehittäminen ja laajentaminen nykyisen matkailutoiminnan yhteydessä. Tavoitteena on metsäiseen rantaympäristöön sijoitettu matkailurakentaminen, jossa rakennusten sijoittelulla, mittakaavalla, materiaaleilla ja värityksellä muodostetaan yhtenäinen kokonaisuus.

Alueesta laadittu havainnekuva esittää matkailurakentamisen tavoiteltua luonnetta vesialueelta tarkasteltuna. Matalat rakennukset sijoittuvat metsäiseen rinteeseen, ja niiden ympärille jäävä puusto liittää rakentamista ympäröivään maisemaan. Rakennusten väliin jäävät puustoiset osuudet jäsentävät rantaan näkyvää rakennuskokonaisuutta.

Havainnekuva esittää yhden mahdollisen toteutustavan. Rakennusten tarkka sijoittuminen, korkeussuhteet, pihajärjestelyt ja rannan rakenteet ratkaistaan jatkosuunnittelussa kaavakartan ja kaavamääräysten mukaisesti.





Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Havainnekuva Lotjaniemen matkailurakentamisen mahdollisesta toteutuksesta vesialueelta nähtynä. Kuva on suuntaa antava.

4.1. KAAVARATKAISUN KESKEISET PERUSTELUT

Asemakaavan muutoksella osoitetaan alueelle jo toteutunut matkailurakentaminen ja mahdollistetaan matkailutoiminnan laajentaminen nykyisen matkailualueen yhteydessä. Uudet rakentamisalueet sijoittuvat toteutuneen matkailualueen lounais- ja länsipuolelle. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin kulkuyhteyksiin ja kunnallisteknisiin verkostoihin.

Kaavaratkaisussa rakentaminen on keskitetty nykyisen matkailualueen yhteyteen siten, että mahdollisimman laajat metsä- ja ranta-alueet säilyvät rakentamattomina. Alueen taustamaat osoitetaan pääosin maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Merkinällä sovitetaan yhteen metsänkäsittely sekä alueiden käyttö ulkoiluun ja virkistykseen. Metsänkäsittelyä ohjataan aluekohtaisilla määräyksillä, joilla turvataan metsäisen luonteen, maisema- ja luontoarvojen sekä ulkoilureittien käyttömahdollisuuksien säilyminen. Alueille on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä. Virkistysmahdollisuuksia tarkastellaan kaava-alueen ja sen lähiympäristön muodostamana kokonaisuutena huomioiden myös viereisten asemakaavojen lähivirkistysalueet ja reittiyhteydet.

MU- ja MY-merkintöjen säilyttäminen perustuu siihen, että alueet säilyvät pääkäyttötarkoitukseltaan maa- ja metsätalousvaltaisina metsäalueina, joilla metsänkäsittely on mahdollista kaavamääräysten rajoissa. Alueita ei osoiteta ensisijaisesti yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetuiksi alueiksi. MU-alueilla ulkoilu sovitetaan yhteen metsänkäsittelyn kanssa, kun taas MY-alueella painotetaan erityisten ympäristöarvojen säilyttämistä. Metsänkäsittelyä rajoittavilla määräyksillä turvataan alueiden metsäinen luonne sekä maisema- ja luontoarvot.

Ulkoilun ja virkistyskäytön mahdollisuudet säilytetään MU-alueille osoitetuilla ohjeellisilla ulkoilureiteillä ja niiden käyttömahdollisuuksia turvaavalla määräyksellä. Alueen virkistysmahdollisuuksia täydentävät viereisten asemakaavojen lähivirkistysalueet. Näin kaavaratkaisussa sovitetaan yhteen maa- ja metsätalousvaltainen pääkäyttötarkoitus, ympäristöarvojen säilyttäminen ja ulkoilukäyttö.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle osoitettu katu muutetaan ajoyhteydeksi. Muutosalueella yhteys palvelee ainoastaan Lotjaniemen matkailualueen sisäistä liikennettä ja yhtä toiminnallista kokonaisuutta, eikä sillä



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

ole yleisen katuverkon tehtävää. Muutosalueen ulkopuolella voimassa olevan kaavan mukainen katualue palvelee yleisiä pysäköintialueita ja muita matkailualueita, minkä vuoksi katualueen muuttamiselle ja näiden alueiden sisällyttämiselle kaavamuutokseen ei ole perusteita.

Kaavassa on huomioitu alueen luonto- ja maisema-arvot. Noron luonnontilaiset osuudet sekä viitasammakolle ja liito-oravalle soveltuvat alueet osoitetaan kaavassa säilyttävin merkinnöin, ja rakentaminen ohjataan niiden ulkopuolelle. Noron ylittävä olemassa oleva ajoyhteys säilytetään nykyisellä paikallaan ja nykyisen levyisenä. Ylityskohdan toimenpiteet rajataan nykyisen ajoyhteyden ja rummun kunnossapitoon, eikä niillä saa vaarantaa noron luonnontilaisia osuuksia tai muuttaa niiden vesitaloutta.

MY-aluetta on pienennetty voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutoksessa MY-alueen rajausta perustuu laadittuun luontoselvitykseen ja siinä tehtyihin havaintoihin. Alueen erityisten ympäristö- ja maisema-arvojen säilymistä turvataan rakentamiskiellolla ja metsänkäsittelyä koskevilla aluekohtaisilla määräyksillä. MU- ja MY-alueilla ei sallita avohakkuuta tai laajoja harvennushakkuuta.

Vesistötulviin varaudutaan alinta rakentamiskorkeutta ja rakennuspaikkakohtaista aaltoiluvaraa koskevalla määräyksellä. Alueelle johtavan olemassa olevan ajoyhteyden itäosan tulvimisherkä osuus huomioidaan erillisellä ajo-2-määräyksellä, jolla edellytetään yhteyden korkeusaseman ja rakenteiden parantamista tarvittaessa tulvanaikaisen käytettävyyden turvaamiseksi. Tämä tieosuus sijaitsee eri kohdassa kuin noron ylitys.

Asemakaavan muutos toteuttaa taajamayleiskaavassa alueelle osoitettua matkailupalvelujen käyttötarkoitusta. Kaavassa ratkaistaan yleiskaavan edellyttämällä tavalla rakentamisen määrä ja sijoittuminen sekä alueen liikennejärjestelyt ja luonto- ja maisema-arvojen huomioon ottaminen. Ratkaisu tukee myös maakuntakaavan tavoitetta Sahalahden alueen kehittämisestä matkailun painopistealueena.

4.2. RAKENNUSOIKEUDEN PERUSTELUT

Voimassa olevassa asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 575 k-m². Alueelle on myöhemmin myönnetty poikkeamislupa 624 k-m²:n matkailurakentamiselle. Poikkeamisluvan mukaisesta rakentamisesta on toteutettu noin 400 k-m².

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 1 700 k-m². Rakennusoikeudesta 450 k-m² sijoittuu jo toteutuneelle matkailualueelle.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Nykyisen alueen yhteyteen osoitettaville kolmelle uudelle rakennusalueelle osoitetaan yhteensä 750 k-m² rakennusoikeutta ja sisämaan laajennusalueelle 500 k-m².

Rakennusoikeuden lisäämisellä mahdollistetaan nykyisen matkailutoiminnan laajentaminen. Uudet rakentamisalueet sijoittuvat olemassa olevan matkailualueen yhteyteen, jolloin ne voidaan liittää nykyisiin kulkuyhteyksiin ja kunnallisteknisiin verkostoihin. Rakentaminen keskitetään nykyisen matkailualueen yhteyteen eikä uusia erillisiä matkailualueita muodosteta.

Rakennusoikeuden määrässä ja sijoittelussa on huomioitu alueen luonto- ja maisema-arvot. Rakentamisalueiden ulkopuolelle jää laajoja metsä- ja ranta-alueita, ja tunnistetut luontoarvot säilytetään rakentamisen ulkopuolella.

4.3. ALUEVARAUKSET

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-2)

Kaavassa osoitetaan kaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-2), joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 700 k-m². Korttelialueet on tarkoitettu matkailua palvelemaan majoitusrakentamiseen ja sitä tukeviin toimintoihin. Pysäköinti tulee järjestää korttelialueilla.

Korttelin 305 itäosassa sijaitsee nykyinen matkailualue, jolle on rakennettu viisi majoitusrakennusta sekä huoltorakennus. Toteutunut kerrosala on noin 400 k-m² ja alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 450 k-m².

Korttelin 305 länsiosa ja kortteli 321 muodostavat matkailualueen laajennusalueet. Korttelin 305 länsiosaan osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m² ja kortteliin 321 yhteensä 500 k-m².

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi. Korttelissa 321 kellarikerrokseen voidaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään puolet ylimmän kerroksen pinta-alasta. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi rakennusten ulkoasua ja ympäristöön sovittamista.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Osa suunnittelualueesta osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Metsänkäsittelyssä on säilytettävä alueen metsäinen luonne sekä turvattava erityiset ympäristö- ja maisema-arvot. Avohakkuita tai laajoja harvennushakkuita ei sallita. Metsänhoidossa tulee suosia alueelle ominaista puulajistoa ja säilyttää puuston eri-ikäisyyttä.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ulkoilun edistämistarpeita (MU)

Kaavassa osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Voimassa olevassa asemakaavassa alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL).

Merkinnän muutoksella alueet osoitetaan pääkäyttötarkoitukseltaan maa- ja metsätalousvaltaisiksi metsäalueiksi, joilla metsänkäsittely ja ulkoilukäyttö sovitetaan yhteen. Metsänkäsittelyssä on säilytettävä alueen metsäinen luonne sekä turvattava maisema- ja luontoarvot ja ulkoilureittien käyttömahdollisuudet. Avohakkuita tai laajoja harvennushakkuita ei sallita. Metsänhoidossa tulee suosia alueelle ominaista puulajistoa ja säilyttää puuston eri-ikäisyyttä.

Alueille on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä, jotka palvelevat matkailijoita ja muuta virkistyskäyttöä. Aluevarausten valinnan perusteet on kuvattu kohdassa 4.1.

Luonnon- ja maisemansuojeluun liittyvät aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo) sekä suojeltavia alueen osia. Liito-oravalle soveltuva alue on osoitettu merkinnällä s-3 ja viitasammakolle soveltuva alue merkinnällä s-4. Lisäksi kaavassa on osoitettu luonnontilainen noro sekä maisemallisesti arvokas kallioalue. Merkintöjä koskevilla kaavamääräyksillä turvataan alueiden luonto- ja maisema-arvojen säilyminen.

Noraa koskevassa luo-määräyksessä tunnistetaan kohteen vesilain mukainen suojelu ja kielletään noron luonnontilan vaarantaminen. Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa muuttaa noron uomaa tai vesitaloutta eivätkä heikentää sen luonnontilan säilymistä. Noron ylittävää ajoyhteyttä koskevalla ajo-1-määräyksellä turvataan noron luonnontilaisten osuuksien säilyminen myös ylityskohdan kunnossapitotoimenpiteiden yhteydessä.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Ympäristön laatu ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Saimaan rantamaisemaan. Alueen maisemakuva muodostuu metsäisistä ranta-alueista, kallioisista niemenkärjistä ja avoimesta vesialueesta. Rantaviiva on vaihteleva ja muodostuu kallioisista, kivikkoisista sekä paikoin hiekkapohjaisista rantaosuuksista.

Nykyinen matkailurakentaminen sijoittuu näkyvästi rantavyöhykkeelle ja rakennukset ovat havaittavissa vesialueelta. Rakennusten ympärillä on kuitenkin säilynyt puustoa ja rakentamattomia alueita.

Uusi matkailurakentaminen sijoitetaan nykyisen matkailualueen yhteyteen. Merkittävä osa suunnittelualueesta säilyy rakentamattomana metsä- ja ranta-alueena. Luonto- ja maisema-arvoiltaan tärkeät alueet on osoitettu kaavassa omilla merkinnöillään.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen sovittamista ympäristöön muun muassa rakennusten mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta. Puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Tekninen huolto

Rakennuspaikkojen tulee liittyä alueen yleiseen kunnallistekniseen verkostoon. Hulevesien käsittelyssä tulee kiinnittää erityistä huomiota vesiensuojelullisiin näkökohtiin. Hulevesien johtamisesta ja käsittelystä tulee esittää tarkemmat suunnitelmat rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Muut merkinnät

Liikkuminen alueelle osoitetaan ajoyhteysmerkinnällä. Alueen sisäinen liikenne järjestetään nykyistä kulkuyhteyttä hyödyntäen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu katualue. Kaavamuutoksessa katu korvataan ajoyhteydellä, koska yhteys palvelee ainoastaan Lotjaniemen matkailualueen sisäistä liikennettä eikä sillä ole yleisen katuverkon tehtävää. Muutos ei vaikuta alueen saavutettavuuteen tai tulvariskeihin varautumiseen.

Suunnittelualueen länsiosassa noron ylittävä olemassa oleva ajoyhteys osoitetaan ajo-1-merkinnällä. Ajoyhteys on säilytettävä nykyisellä paikallaan ja nykyisen levyisenä. Noron ylityskohdassa sallitaan ainoastaan nykyisen ajoyhteyden ja rummun kunnossapito. Toimenpiteet eivät saa vaarantaa noron luonnontilaisia osuuksia tai muuttaa niiden vesitaloutta.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Alueelle johtavan olemassa olevan ajoyhteyden itäosan tulvimisherkkä osuus osoitetaan ajo-2-merkinnällä. Ajoyhteyden korkeusasemaa ja rakenteita on tarvittaessa parannettava siten, että yhteys säilyy ajoneuvoliikenteelle käyttökelpoisena kerran sadassa vuodessa esiintyvän vesistötulvan aikana.

Taulukko 1. Suunnittelualueen pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttö-tarkoituksittain

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
RM-2	7666	525	I	RM-2	14354	1700	½ kl - I
MY	7874	50	I	MY	5537		
VL	20144			MU	18210		
katu	2417						
Yhteensä:	38101 m ²	575 k-m ²		Yhteensä:	38101 m ²	1700 k-m ²	

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa alueen nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutoksella osoitetaan jo toteutunut matkailurakentaminen sekä mahdollistetaan uuden matkailurakentamisen sijoittuminen nykyisen matkailualueen yhteyteen. Uudet vaikutukset aiheutuvat pääasiassa lisärakentamisesta ja uusien alueiden ottamisesta rakentamiskäyttöön.

5.1. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön aiheutuvat pääasiassa uuden rakentamisen sijoittumisesta nykyisin rakentamattomille metsä- ja ranta-alueille. Lisäksi vaikutuksia voi aiheutua MU- ja MY-alueiden metsänkäsittelystä kaavamääräysten sallimissa rajoissa.

Merkittävä osa suunnittelualueesta säilyy rakentamattomana maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen matkailualueen yhteyteen, jolloin yhtenäisiä metsä- ja ranta-alueita säilyy rakentamisen ulkopuolella.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Alueella tehdyn luontoselvityksen perusteella tunnistetut luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisussa. Noron luonnontilaiset osuudet sekä liito-oravalle ja viitasammakolle soveltuvat alueet on osoitettu kaavassa säilyttävin merkinnöin, ja rakentaminen on ohjattu niiden ulkopuolelle. Myös maisemallisesti arvokas kallioalue on huomioitu kaavassa. MY-alueen tarkistettu rajausta perustuu luontoselvityksen havaintoihin, ja luontokohteita koskevat merkinnät täydentävät aluevarausta.

Noron ylittävä ajoyhteys on olemassa oleva, eikä kaavassa osoiteta uutta noron ylitystä. Ajo-1-määräyksellä yhteys säilytetään nykyisellä paikallaan ja nykyisen levyisenä, ja ylityskohdan toimenpiteet rajataan nykyisen ajoyhteyden ja rummun kunnossapitoon. Toimenpiteet eivät saa vaarantaa noron luonnontilaisia osuuksia tai muuttaa niiden vesitaloutta. Määräykset rajoittavat siten myös ylityskohdan kunnossapidosta noron muille osuuksille mahdollisesti aiheutuvia vaikutuksia.

Rakentaminen muuttaa paikallisesti metsäympäristöä rakennuspaikkojen ja kulkuyhteyksien kohdalla. Vaikutukset kohdistuvat kuitenkin rajatuille alueille nykyisen matkailualueen yhteydessä. MU- ja MY-alueilla metsänkäsittely voi muuttaa puuston rakennetta ja aluskasvillisuutta. Alueiden metsäistä luonnetta sekä maisema- ja luontoarvoja turvataan aluekohtaisilla määräyksillä, jotka kieltävät avohakkuut ja laajat harvennushakkuut sekä ohjaavat suosimaan alueelle ominaista puulajistoa ja säilyttämään puuston eri-ikäisyyttä.

Virkistyskäytön kannalta rakentaminen vähentää paikallisesti ulkoiluun käytettävää metsäaluetta ja muuttaa ulkoiluympäristöä. Voimassa olevan asemakaavan VL-alueiden muuttaminen MU-alueiksi muuttaa alueiden pääkäyttötarkoitusta, mutta säilyttää mahdollisuuksia ulkoiluun. MU-alueille on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä, joiden käyttömahdollisuudet on turvattava metsänkäsittelyssä.

Kaavamuuotos sijoittuu voimassa olevan asemakaavan laajan lähivirkistysalueen koillisreunaan. Pääosa tästä länteen ja lounaaseen jatkuvasta metsäisestä VL-alueesta jää kaavamuuoksen ulkopuolelle. Muutosalueen MU-alueet liittyvät tähän virkistysaluekokonaisuuteen ja säilyttävät mahdollisuuksia ulkoiluyhteyksien järjestämiseen. Vaikka rakentaminen supistaa paikallisesti virkistyskäyttöön soveltuvaa aluetta, lähiympäristössä säilyy laaja yhtenäinen lähivirkistysalue, joka täydentää muutosalueen ulkoilumahdollisuuksia..

5.2. Vaikutukset Natura-alueisiin ja saimaannorppaan

Suunnittelualue sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä Lietveden Natura 2000 -alueesta (FI0500024). Lietvesi muodostuu avointen selkävesien ja saariston



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

kokonaisuudesta ja on tärkeä saimaannorpan elinalue. Natura-alueella on merkitystä myös järviluonnon, linnuston, järvikutuisen harjuksen kutupaikkojen sekä geologisten muodostumien kannalta.

Kaavamuuotosalue ei sijoitu Natura-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Kaavassa ei osoiteta Natura-alueelle kohdistuvaa rakentamista, ruoppauksia, vesialueiden täyttämistä, uusia veneväyliä tai muita vesirakentamistoimenpiteitä. Kaavamuuotuksesta ei siten aiheudu suoria vaikutuksia Natura-alueeseen.

Mahdolliset välilliset vaikutukset liittyvät matkailijoiden määrän ja vesiliikenteen lisääntymiseen. Saimaannorpan kannalta merkityksellinen vaikutusreitti on erityisesti vesialueilla ja jääpeitteisenä aikana tapahtuvan liikkumisen aiheuttama häiriö.

Kaavamuuotuksen mahdollistama majoituskapasiteetin lisäys on vähäinen suhteessa koko Kuoreksenniemi–Sahanlahden asemakaava-alueen matkailurakentamiseen. Voimassa olevassa asemakaavassa koko alueelle on osoitettu rakennusoikeutta noin 27 117 k-m². Kaavamuuotos tukeutuu olemassa olevaan matkailutoimintaan eikä mahdollista uuden matkailukeskuksen, sataman tai vesiliikenteen lähtöpisteen muodostumista.

Suunnittelualueen etäisyyden, lisärakentamisen määrän ja toiminnan luonteen perusteella Natura-alueelle suuntautuvan vesiliikenteen ei arvioida lisääntyvän merkittävästi. Myöskään saimaannorpan lisääntymisen kannalta herkimpään jääpeitteiseen aikaan tapahtuvan liikkumisen ei arvioida käytännössä lisääntyvän kaavamuuotuksen seurauksena.

Yhteisvaikutukset

Sahanlahden ja Kuoreksenniemen alueella on nykyisin matkailutoimintaa, loma-asutusta sekä niihin liittyvää virkistys- ja vesiliikennettä. Myös Lietveden Natura-alueen ympäristössä on matkailutoimintaa ja loma-asutusta, ja alueella tapahtuu nykyisin vesi- ja jääliikennettä.

Kaavamuuotuksen mahdollistama lisärakentaminen muodostaa pienen osan koko Kuoreksenniemi–Sahanlahden alueen matkailurakentamisesta eikä muuta matkailutoiminnan luonnetta tai mittakaavaa olennaisesti. Kaava ei myöskään mahdollista uusia satama-, veneväylä- tai vesirakentamistoimintoja.

Kaavamuuotuksen ei arvioida yksinään tai yhdessä alueen muun matkailutoiminnan kanssa lisäävän Natura-alueelle kohdistuvaa vesiliikennettä tai muuta häiriötä siinä määrin, että Natura-alueen suojeluperusteet vaarantuisivat.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Natura-arvioinnin tarpeen arviointi

Kaavamuutoksella ei ole tunnistettu sellaisia suoria tai välillisiä vaikutuksia, joiden perusteella Natura-alueen suojeluperusteiden merkittävä heikentyminen olisi todennäköistä. Arvio perustuu suunnittelualueen noin neljän kilometrin etäisyyteen Natura-alueesta, lisärakentamisen määrään suhteessa koko Kuoreksenniemi–Sahanlahden matkailualueeseen, toiminnan tukeutumiseen olemassa olevaan matkailualueeseen sekä uusien vesiliikennettä palvelevien rakenteiden puuttumiseen.

Kaavamuutoksen ei arvioida yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikentävän Lietveden Natura 2000 -alueen suojeluperusteena olevia luonnonarvoja. Natura-arvioinnin laatimiskynnyksen ei arvioida ylittyvän.

5.3.Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset aiheutuvat pääasiassa matkailutoiminnan laajentumisesta ja siitä aiheutuvasta liikenteen lisääntymisestä.

Alueen liikenne tukeutuu nykyiseen liittymään ja olemassa olevaan tieverkkoon. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien liittymien rakentamista yleiseen tieverkkoon.

Matkailutoiminnan laajentuessa henkilöauto- sekä huolto- ja ylläpitoliikenne lisääntyvät jonkin verran. Liikennemäärien kasvun arvioidaan kuitenkin olevan tieverkon kapasiteettiin nähden vähäistä eikä sen arvioida heikentävän liikenteen sujuvuutta tai liikenneturvallisuutta.

Voimassa olevan asemakaavan katualue korvataan muutosalueella ajoyhteysmerkinnällä. Muutos vastaa yhteyden käyttötarkoitusta, sillä se palvelee ainoastaan Lotjaniemen matkailualueen sisäistä liikennettä. Muutoksella ei ole vaikutusta alueen saavutettavuuteen.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen aiheuttamat liikenteelliset vaikutukset arvioidaan vähäisiksi. Lisäliikenne tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon eikä kaavan toteuttaminen edellytä merkittäviä uusia liikennejärjestelyjä..



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

5.4. Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset kulttuuriympäristöön liittyvät pääasiassa uuden rakentamisen sijoittumiseen suhteessa maakuntakaavassa osoitettuun läheiseen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa Sahalahden maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma 13.601). Uusi matkailurakentaminen sijoittuu nykyisen matkailualueen yhteyteen ja olemassa olevaa rakentamista kauemmaksi arvokkaasta kulttuuriympäristöstä.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten mittakaavaa, materiaaleja ja väritystä siten, että rakentaminen soveltuu ympäristöönsä. Maisemallisesti ja luonnonympäristön kannalta merkittävät alueet on lisäksi huomioitu kaavamerkinnoilla.

Maakuntakaavassa osoitettu 1700-luvulle ajoittuva Sahalahden historiallinen hylky sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolella. Kaavassa ei osoiteta hyllyn sijaintipaikkaan tai sen lähiympäristöön kohdistuvia toimenpiteitä, eikä kaavan toteuttamisen arvioida vaarantavan muinaisjäännöksen säilymistä.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset kulttuuriympäristöön arvioidaan vähäisiksi. Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen matkailualueen yhteyteen eikä kaavaratkaisun arvioida vaarantavan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

5.5. Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksen maisemavaikutukset aiheutuvat pääasiassa uudesta rakentamisesta, jota osoitetaan nykyisin rakentamattomille ranta- ja metsäalueille.

Suunnittelualue sijoittuu Saimaan rantamaisemaan, jossa maisemakuva muodostuu metsäisistä ranta-alueista, kallioisista niemenkärjistä ja avoimesta vesialueesta. Nykyinen matkailurakentaminen sijoittuu näkyvästi rantavyöhykkeelle ja on havaittavissa vesialueelta.

Uudet rakennukset sijoittuvat nykyisen matkailualueen yhteyteen. Osa rakentamisesta sijoittuu näkyville ranta-alueille, joten kaavan toteuttaminen muuttaa paikallisesti rantamaisemaa ja lisää rakennetun ympäristön näkyvyyttä vesialueelta.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Rakentamisen keskittäminen nykyisen matkailualueen yhteyteen vähentää maisemavaikutusten alueellista laajuutta. Rakentamista ei hajauteta erillisille ranta-alueille ja merkittävä osa suunnittelualueen metsä- ja ranta-alueista säilyy rakentamattomina. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi rakennusten mittakaavaa, materiaaleja ja väritystä sekä puuston säilyttämistä.

Maisemaan vaikuttaa myös MU- ja MY-alueilla kaavamääräysten sallima metsänkäsittely. Puuston käsittely voi paikallisesti avata näkymiä ja lisätä rakennusten näkyvyyttä vesialueelta. Alueiden metsäistä luonnetta ja maisemiarvoja turvataan kieltämällä avohakkuut ja laajat harvennushakkuut sekä ohjaamalla metsänhoitoa suosimaan alueelle ominaista puulajistoa ja säilyttämään puuston eri-ikäisyyttä. Määräykset rajoittavat metsänkäsittelystä aiheutuvia maisemamuutoksia ja tukevat rakentamisen sovittamista metsäiseen rantaympäristöön.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Osa nykyisestä maisemavaikutuksesta muodostuu kuitenkin jo toteutuneesta rakentamisesta, joka osoitetaan kaavamuutoksella asemakaavan mukaiseksi. Uuden rakentamisen maisemavaikutukset kohdistuvat pääasiassa nykyisen matkailualueen lähiympäristöön ja vesialueelta avautuviin näkymiin.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen aiheuttamat maisemavaikutukset ovat paikallisia. Rakentamisen määrä ja näkyvyys rantamaisemassa lisääntyvät, mutta rakentamisen keskittäminen nykyisen matkailualueen yhteyteen sekä rakentamattomien metsä- ja ranta-alueiden säilyminen rajaavat vaikutusten laajuutta.

5.6. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaavamuutoksen vaikutukset pinta- ja pohjavesiin aiheutuvat pääasiassa uuden rakentamisen ja vettä läpäisemättömien pintojen lisääntymisestä.

Suunnittelualue sijaitsee Saimaan rannalla. Hulevesitarkastelujen perusteella merkittävimmät hulevesien virtausreitit ja veden kertymäalueet sijoittuvat pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle. Suunnittelualueelle ei muodostu sellaisia hulevesitulva-alueita, jotka estäisivät kaavan mukaisen rakentamisen.

Rakentaminen lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrää ja siten hulevesien muodostumista. Merkittävä osa alueesta säilyy kuitenkin rakentamattomana metsäalueena, mikä mahdollistaa sade- ja sulamisvesien imeytymistä. Kaavamääräyksissä edellytetään hulevesien johtamisen ja käsittelyn tarkempaa suunnittelua rakentamisen yhteydessä.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Hulevesiä ei saa johtaa luonnontilaisen noron suuntaan. Määräyksellä ehkäistään hulevesistä noron luonnontilalle aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.

Rakentaminen liitetään olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset pinta- ja pohjavesiin arvioidaan vähäisiksi. Hulevesien hallinta voidaan järjestää siten, ettei kaavan toteuttamisen arvioida heikentävän vesistön tilaa tai lisäävän tulvariskiä merkittävästi.

5.7. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja viihtyisyyteen

Kaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja viihtyisyyteen liittyvät pääasiassa matkailutoiminnan laajentumiseen, alueen käytön lisääntymiseen sekä virkistysmahdollisuuksiin.

Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen matkailualueen yhteyteen. Matkailutoiminnan laajentuminen lisää jonkin verran alueen käyttöä ja liikennettä, mutta muutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa ympäristön viihtyisyydelle.

Merkittävä osa suunnittelualueesta säilyy rakentamattomana metsä- ja ranta-alueena. MU-alueet ja niille osoitetut ohjeelliset ulkoilureitit säilyttävät alueen mahdollisuuksia ulkoiluun ja luonnossa liikkumiseen.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset ihmisten elinoloihin ja viihtyisyyteen arvioidaan vähäisiksi. Matkailutoiminnan laajentuminen lisää alueen käyttöä, mutta alueen luonnonläheinen ympäristö ja virkistyskäyttömahdollisuudet säilyvät.

5.8. Melun aiheuttamat vaikutukset

Suunnittelualueen meluolosuhteisiin vaikuttaa pääasiassa kantatien 62 liikenne. Voimassa olevan asemakaavan yhteydessä tehdyn arvion perusteella tieliikenteen 55 dB:n melualue ulottuu noin 50 metrin ja 45 dB:n melualue noin 120 metrin etäisyydelle kantatiestä.

Suunnittelualueen pohjoisosa sijaitsee lähimmillään noin 50 metrin etäisyydellä kantatiestä, mutta kaavassa osoitettu matkailurakentaminen sijoittuu lähimmillään noin 180 metrin etäisyydelle tiestä. Rakentamiseen osoitetut alueet jäävät siten aiemmin arvioitujen meluvyöhykkeiden ulkopuolelle.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Kantatien liikennemäärissä ei ole voimassa olevan asemakaavan laatimisen jälkeen tapahtunut sellaista kasvua, jonka perusteella melualueiden voitaisiin arvioida olennaisesti laajentuneen. Voimassa olevan asemakaavan yhteydessä tehdyn melutarkastelun voidaan tämän vuoksi katsoa kuvaavan alueen meluolosuhteita riittävällä tarkkuudella myös tämän kaavamuutoksen yhteydessä.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen ei arvioida sijoittavan melulle herkkiä toimintoja alueille, joilla kantatien liikennemelu aiheuttaisi merkittävää haittaa. Kaavamuutoksen ei arvioida edellyttävän erillisiä meluntorjuntatoimenpiteitä.

5.9. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen liittyvät uuden rakentamisen sijoittumiseen olemassa olevan matkailualueen yhteyteen.

Kaavamuutoksella täydennetään nykyistä matkailualuetta eikä muodosteta uusia erillisiä matkailurakentamisen alueita. Uusi rakentaminen tukeutuu nykyiseen tieverkkoon, kunnallisteknisiin verkostoihin ja alueelle jo rakennettuun infrastruktuuriin.

Ratkaisu vähentää uusien kulkuyhteyksien ja teknisten verkostojen rakentamistarvetta. Samalla merkittävä osa suunnittelualueesta säilyy rakentamattomana.

Kaavaratkaisu on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen, sillä alue kuuluu matkailun kehittämisen painopistealueeseen.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen arvioidaan vähäisiksi ja pääosin myönteisiksi. Rakentaminen täydentää olemassa olevaa matkailualuetta ja hyödyntää nykyistä infrastruktuuria.

5.10. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja hillintään

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset aiheutuvat pääasiassa uudesta rakentamisesta, metsäalueiden vähenemisestä, liikenteestä ja matkailutoiminnan energiankulutuksesta.

Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen matkailualueen yhteyteen ja tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon ja infrastruktuuriin. Kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittävien uusien liikenne- tai kunnallisteknisten verkostojen rakentamista.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Rakentaminen muuttaa osan nykyisestä metsäalueesta rakennetuksi ympäristöksi ja vähentää siten paikallisesti alueen hiilensidontakykyä. Merkittävä osa suunnittelualueesta säilyy kuitenkin rakentamattomana metsäalueena.

Myös MU- ja MY-alueiden metsänkäsittely voi vähentää paikallisesti puuston hiilivarastoa ja muuttaa metsien hiilensidontaa. Avohakkuut ja laajat harvennushakkuut kieltävät määräykset sekä puuston eri-ikäisyyden säilyttäminen rajoittavat puuston poistamista ja tukevat hiilivaraston säilymistä.

Matkailutoiminnan laajentuminen lisää jonkin verran henkilöauto- sekä huolto- ja ylläpitoliikennettä. Liikenteen lisäyksen arvioidaan olevan vähäinen suhteessa alueen nykyiseen käyttöön.

Ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta keskeisiä kysymyksiä ovat hulevesien hallinta sekä rankkasateisiin ja vesistötulviin varautuminen. Nämä on huomioitu kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä, kuten olemassa olevan ajoyhteyden tulvimisherkällä osuudella, jossa voidaan tarvita korkeusaseman tai rakenteiden parantamista.

Asemakaava ei sisällä yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten energiaratkaisusta tai käytettävistä teknologioista. Kaava ei kuitenkaan rajoita energiatehokkaiden rakennusten, uusiutuvan energian hyödyntämisen tai muiden vähäpäästöisten ratkaisujen toteuttamista myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

5.10.1. Vaikutusten arviointi ilmastoviisauden ja resurssitehokkuuden näkökulmasta

I Luonnonvarojen käytön minimointi

Kaava hyödyntää nykyistä matkailualueutta, tieverkkoa ja muuta infrastruktuuria. Ratkaisu vähentää tarvetta uusien alueiden käyttöönotolle sekä uusien infrastruktuurirakenteiden rakentamiselle. Rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen matkailutoiminnan yhteyteen, mikä tehostaa jo rakennettujen alueiden käyttöä ja vähentää yhdyskuntarakenteen hajautumista.

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

Kaava mahdollistaa matkailupalveluiden kehittämisen jo rakentuneen matkailualueen yhteydessä ja hyödyntää nykyistä infrastruktuuria sekä liikenneverkkoa. Matkailupalveluiden keskittäminen toteutuneen matkailukokonaisuuden yhteyteen tukee yhdyskuntarakenteen eheyttä ja



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

vähentää tarvetta sijoittaa vastaavaa toimintaa uusille rakentamattomille ranta-alueille.

Alueen virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksia kehitetään säilyttämällä laajoja luonnonmukaisia metsäalueita sekä osoittamalla alueelle ulkoilureittejä. Ratkaisu tukee luonnossa liikkumista ja alueen virkistyskäyttöä sekä vahvistaa matkailun kestävyttä hyödyntämällä alueen olemassa olevia luontoarvoja.

III Kulutuksen päästöjen minimointi

Kaava ei estä energiatehokkaiden rakennusratkaisujen, uusiutuvan energian tuotannon tai muiden vähäpäästöisten teknologioiden käyttöönottoa. Rakennusten toteutustapa, energiantuotanto ja materiaalivalinnat ratkaistaan myöhemmissä suunnittelu- ja rakennusvaiheissa, jolloin voidaan edelleen vaikuttaa matkailutoiminnan ilmastovaikutuksiin.

IV Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Ilmastonmuutos voi lisätä rankkasateista ja muista sään ääri-ilmiöistä aiheutuvia haittoja. Hulevesitulvatarkastelujen perusteella suunnittelualueella ei ole tunnistettu sellaisia hulevesitulvariskejä, jotka estäisivät kaavan toteuttamisen. Hulevesien käsittelyssä on kuitenkin huomioitava pintavalunnan lisääntyminen rakentamisen seurauksena sekä ehkäistävä epäpuhtauksien kulkeutuminen vesistöön ja haitalliset vaikutukset noroon. Hulevesien hallinnan yksityiskohtaiset ratkaisut tarkentuvat rakentamissuunnittelussa.

Kaavassa varaudutaan myös Saimaan vedenkorkeuden vaihteluihin ja vesistötulviin. Vettymisestä vahinkoa kärsivät rakenteet on sijoitettava vähintään korkeustasolle +78,00 metriä (N2000), johon lisätään rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara. Aaltoiluvara määritetään rakentamissuunnittelun yhteydessä paikallisten aaltoiluolosuhteiden perusteella. Rakentamissuunnitelmissa on esitettävä aaltoiluvaran määritysperusteet ja rakenteiden alin korkeustaso.

Kortteliin 305 idästä johtava olemassa oleva ajoyhteys ja sen yhteydessä sijaitseva pysäköintialue on rakennettu alavalla kohdalla penkereelle. Tien ajopinnan alin korkeustaso on +78,262 metriä (N2000). Ala-Saimaan nykyilmaston mukainen kerran sadassa vuodessa esiintyvä tulvakorkeus on +77,30 metriä ja ilmastonmuutoksen huomioivan vastaavan tulvaskenaarion korkeus +77,50 metriä (N2000). Tien ajopinta jää siten noin 0,96 metriä nykyilmaston ja noin 0,76 metriä ilmastonmuutoksen huomioivan tulvakorkeuden yläpuolelle.

Korkeusvertailun perusteella tarkasteltu tieosuus ei jää tulvaveden alle näissä tulvatilanteissa, eikä vedenpinnan nousun perusteella ole tunnistettu tien



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

korottamistarvetta. Ajo-2-määräyksellä turvataan yhteyden tulvanaikaista käytettävyyttä ja mahdollistetaan tarvittavien parantamistoimien edellyttäminen, mikäli paikallinen aaltoilu tai penkereen rakenteellinen kestävyys sitä vaatii..

Tulvimisherkkä tieosuus osoitetaan ajo-2-merkinnällä. Määräyksen mukaan ajoyhteyden korkeusasemaa ja rakenteita on tarvittaessa parannettava siten, että yhteys säilyy ajoneuvoliikenteelle käyttökelpoisena kerran sadassa vuodessa esiintyvän vesistötulvan aikana. Parantamistarve riippuu nykyisen tieosuuden riittävydestä. Tulvimisherkkä osuus sijaitsee eri kohdassa kuin länsiosan noron ylitys, jota koskevat ajo-1-määräyksen kunnossapitorajoitukset.

Ilmastomuutoksen mahdolliset vaikutukset Saimaan tulvakorkeuksiin ja tulvien kestoon on huomioitava tulvariskin tarkastelussa käytettävissä olevien ennusteiden ja suositusten perusteella. Kaavamääräykset vähentävät rakennusten ja kulkuyhteyden tulvariskiä.

Ilmastovaikutusten kokonaisarvio

Asemakaava mahdollistaa nykyisen matkailualueen laajentamisen olemassa olevan matkailukokonaisuuden yhteydessä. Kaavaratkaisu hyödyntää nykyistä infrastruktuuria ja tieverkkoa, mikä vähentää uusien verkostojen rakentamistarvetta.

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa päästöjä rakennusmateriaalien valmistuksesta ja rakentamisesta sekä lisää matkailutoiminnan liikennettä ja energiankulutusta. Metsäalueiden muuttuminen rakennetuksi ympäristöksi vähentää paikallisesti puuston ja maaperän hiilivarastoa sekä hiilensidontakykyä. Myös rakentamattomiksi jäävien metsien käsittely voi vaikuttaa hiilivarastoon. Vaikutuksia rajoittavat rakentamisen keskittäminen nykyisen matkailualueen yhteyteen, metsäalueiden säilyttäminen rakentamisen ulkopuolella sekä metsänkäsittelyä koskevat määräykset.

Ilmastovaikutusten arviointi on laadullinen, eikä päästöjen tai hiilivaraston muutosten määrää ole laskettu. Kaavamuutoksen mittakaavan ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämisen perusteella ilmastovaikutukset arvioidaan rajallisiksi. Niiden suuruuteen vaikuttavat rakennusten toteutustapa, materiaalit, energiaratkaisut sekä matkailutoiminnan käyttöaste ja liikenne.

Ilmastomuutokseen sopeutumista edistetään hulevesien käsittelyä, alinta rakentamiskorkeutta, rakennuspaikkakohtaista aaltoiluvaraa ja ajoyhteyden tulvanaikaista käytettävyyttä koskevilla määräyksillä.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

5.11. Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset liittyvät pääasiassa uuden rakennusoikeuden mahdollistamaan matkailutoiminnan laajentumiseen.

Majoituskapasiteetin lisääminen parantaa alueella toimivan matkailuyrityksen kehittämismahdollisuuksia ja mahdollistaa uusia investointeja.

Matkailutoiminnan kasvu voi lisätä myös muiden paikallisten palveluiden kysyntää.

Kaava tukeutuu nykyiseen tieverkkoon ja olemassa olevaan infrastruktuuriin, joten sen toteuttamisesta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä uusia julkisia infrastruktuuri-investointeja.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset arvioidaan pääosin myönteisiksi. Kaava mahdollistaa matkailutoiminnan kehittämisen ja uusien investointien toteuttamisen nykyisen matkailualueen yhteydessä.

5.12. Vaikutukset elinkeinoelämään ja työllisyyteen

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen matkailutoiminnan laajentamisen ja majoituskapasiteetin lisäämisen. Vaikutukset elinkeinoelämään ja työllisyyteen syntyvät pääasiassa rakentamisesta sekä matkailutoiminnan mahdollisesta kasvusta.

Rakentamisvaiheessa kaavan toteuttaminen lisää tilapäisesti rakennus-, suunnittelu- ja maanrakennusalan työvoiman tarvetta. Matkailutoiminnan laajentuessa myös alueen ylläpitoon, kiinteistöhoitoon, siivoukseen ja matkailupalveluihin liittyvä työvoiman tarve voi kasvaa.

Matkailijamäärien kasvu voi lisätä myös muiden paikallisten palveluiden kysyntää ja tuottaa siten välillisiä vaikutuksia alueen yritystoimintaan.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset elinkeinoelämään ja työllisyyteen arvioidaan myönteisiksi. Vaikutusten suuruus riippuu kaavan mahdollistaman rakentamisen toteutumisesta ja matkailutoiminnan kehittymisestä.

5.13. Kuntaan kohdistuvat vaikutukset

Kuntaan kohdistuvat vaikutukset liittyvät pääasiassa matkailuelinkeinon kehittämiseen, elinvoimaan sekä mahdollisiin kunnallisiin investointitarpeisiin.



Puumalan kunta,
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavan muutos /
Lotjaniemi
Kaavaselostus, ehdotus

Kaavamuutos mahdollistaa toiminnassa olevan matkailualueen laajentamisen ja tukee siten kunnan matkailuelinkeinon kehittämistä. Matkailutoiminnan kasvu voi lisätä paikallisten palveluiden kysyntää ja tuottaa välillisiä myönteisiä vaikutuksia kunnan elinvoimaan, työllisyyteen ja verotuloihin.

Kaavaratkaisu hyödyntää nykyistä tieverkkoa ja olemassa olevaa infrastruktuuria. Kaavan toteuttamisesta ei tämän vuoksi arvioida aiheutuvan kunnalle merkittäviä uusia liikenneverkkoon tai kunnallistekniikkaan liittyviä investointitarpeita.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset kuntaan arvioidaan pääosin myönteisiksi. Kaava mahdollistaa matkailutoiminnan kehittämisen nykyisen matkailualueen yhteydessä ilman merkittäviä uusia kunnallisia infrastruktuuri-investointeja.

6.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 5.10.2026

Simo Kaksonen

Aluekehitysjohtaja, DI