



PUUMALAN KUNTA

KUOREKSENNIEMI – SAHANLAHTI ASEMAKAAVAN MUUTOS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN

Kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotusvaihe 2.3.2020

Asemakaava muutos koskee Puumalan kunnassa kiinteistöjä 623-425-1-78, 623-425-1-107, 623-425-1-79 (3 palstaa), 623-425-1-107, 623-425-1-103, 623-425-1-106, 623-425-1-105, 623-425-1-102, 623-425-1-104, 623-425-1-72, 623-425-1-95, 623-425-1-87, 623-425-1-96, 623-425-1-86, 623-425-1-101, 623-425-1-91, 623-425-1-100, 623-425-1-108, 623-425-1-99, 623-425-1-88, 623-425-1-99 ja 623-425-1-90.



Kaavan vireilletulo

Puumalan kunnanhallitus 27.4.2015

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo

xx.x.2020 – xx.x.2020

Kaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto

Kaava on saanut lainvoiman:



SISÄLLYSLUETTELO

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

- 1.1 Suunnittelualue ja työn tavoite
- 1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset
- 1.3 Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun
- 1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelut eteneminen
- 1.5 Yhteystiedot

2. LÄHTÖKOHDAT

- 2.1 Suunnittelutilanne
- 2.2 Suunnittelualueeseen liittyvät selvitykset

3. NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

- 3.1 Sahanlahti Resort
- 3.2 Kuoreksenniemi

4. MAANKÄYTTÖSUUNNITELMIA

- 4.1 Arkkitehdin suunnitelmat
- 4.2 Kuoreksenniemen maastotarkastelu
- 4.3 Sahanlahden ja Lotjanlahden alueiden kaavamuutostarpeet

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

- 5.1 Asemakaava muutos ja tavoitteet
- 5.2 Mitoitus ja aluevaraus

6. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- 6.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet
- 6.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- 7.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö
- 7.2 Vaikutukset matkailuun
- 7.3. Vaikutukset kulttuuriympäristön ja muinaismuistojen säilymiseen
- 7.4 Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja Natura 2000 - alueeseen
- 7.5 Taloudelliset vaikutukset
- 7.6 Asemakaavan toteuttaminen



1. OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

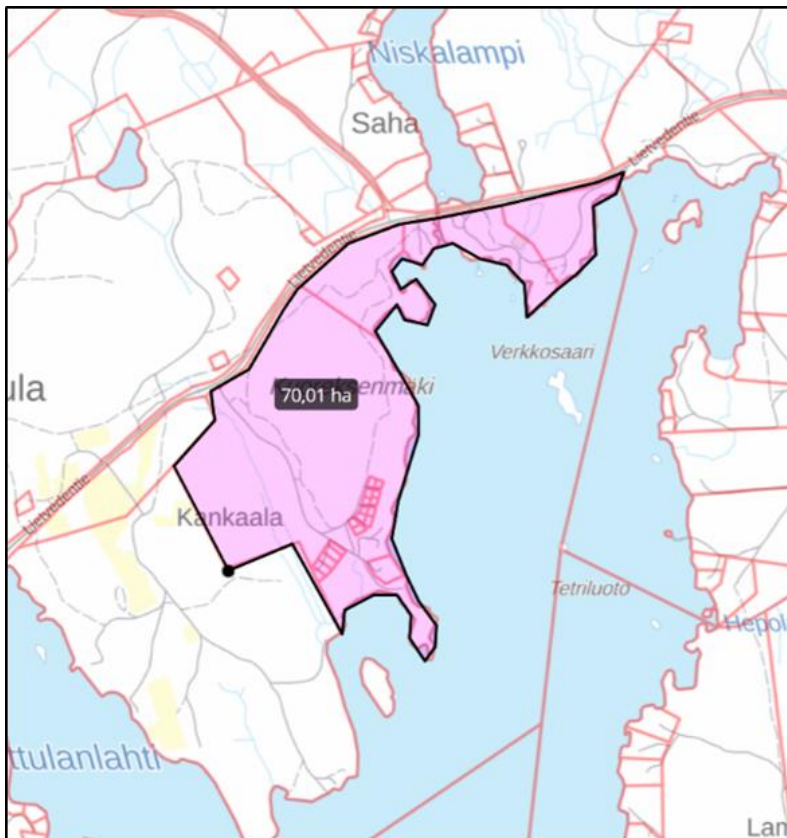
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § edellyttää, että kaavatyön yhteydessä, riittävän varhaisessa vaiheessa laaditaan suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään seuraavat asiat:

1. Mihin ja mitä suunnitellaan?
2. Mitä vaikutuksia kaavalla saattaa olla ja miten vaikutuksia arvioidaan?
3. Miten ja missä vaiheessa voi vaikuttaa kaavan valmisteluun ja sisältöön sekä mistä saa tietoa kaavoituksesta?

1.1 Suunnittelualue ja työn tavoite

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 623-425-1-78, 623-425-1-107, 623-425-1-79 (3 palstaa), 623-425-1-107, 623-425-1-103, 623-425-1-106, 623-425-1-105, 623-425-1-102, 623-425-1-104, 623-425-1-72, 623-425-1-95, 623-425-1-87, 623-425-1-96, 623-425-1-86, 623-425-1-101, 623-425-1-91, 623-425-1-100, 623-425-1-108, 623-425-1-99, 623-425-1-88, 623-425-1-99 ja 623-425-1-90.

Kaavamuutoksen tavoitteena on edistää Kuoreksenniemi – Sahanlahti matkailualueen houkuttelevuutta ja kilpailukykyä. Työssä selvitetään mahdollisuutta osoittaa omarantaisia korttelialueita / tontteja ja poistaa Kuoreksenniemen puolelta lomarakentamiseen varattujen alueiden ylimitoitusta. Koko kaava-alueita tarkastellaan päivittämisen ja ajantasaistamisen näkökulmasta vastaamaan 2020-luvun Matkailu Resort – kohteen vaatimuksia.



Kuva: Suunnittelualue on osoitettu karttaotteelle violetilla aluerajauksella.
(Paikatietoikkuna.fi 26.9.2019)



1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Tässä kaavatyössä hyödynnetään alueella voimassa olevaa yleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä, arkkitehdin laatimaa aluesuunnitelmaa ja uusien huviloiden luonnoskuvia sekä kaavoittajan tätä kaavamuutosta varten tekemää maastotarkastelua.

Tässä kaavatyössä vaikutusten arvioinnissa erityistä huomiota kiinnitetään:

- Alueen yhteneväisyys ja liittyminen muuhun yhdyskuntarakenteeseen
- Matkailu- ja majoitusyrittötoiminnan kannattavuus ja kilpailukyky Saimaan alueella
- Yleiseen virkistyskäyttöön varatun alueen riittävyys
- Rakentamisen sopeuttaminen maisemallisesti arvokkaille alueille

Uudistuneet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ei ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia yksittäisen rakennusluvan, poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun myöntämisedellytyksiin maaseudulla tai muualla. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa. Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtioneuvoston päätöksessä uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista todetaan mm. seuraavaa:

Maailmassa ja suomalaisessa yhteiskunnassa tapahtuva kehitys edellyttää uusia toimia kaikilla yhteiskunnan osa-alueilla. Varsinkin ilmastonmuutos, kaupungistuminen ja väestön muutokset, elinkeinojen uusiutuminen ja digitalisaatio sekä luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen ovat kehityssuuntia, joilla on pitkäaikaisia vaikutuksia Suomen menestymisen mahdollisuuksiin. Ne haastavat alueidenkäytön ja sen suunnittelun uudelleen ajatteluun ja ratkaisuihin.

Alueidenkäytön suunnittelulla vaikutetaan suoraan asumisen, elinkeinoelämän ja vapaa-ajan toimintojen sijoittumiseen sekä niitä yhdistäviin verkostoihin. Kestävällä alueidenkäytön suunnittelulla edistetään yhteiskunnan toimivuutta, rakennetun ympäristön laatua ja ihmisten arjen sujuvuutta. Nyt tehtävät alueidenkäyttöä koskevat ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

1.3 Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun

Henkilöitä ja yhteisöjä, jotka voivat osallistua kaavaprosessiin, kutsutaan osallisiksi. Osalliset voivat esittää mielipiteitä ja toivomuksia kaavoittajalle koko kaavoitusprosessin ajan. Lisäksi kaava asetetaan julkisesti nähtäville luonnos- ja ehdotusvaiheissa, jolloin osallisille on varattu erityinen mahdollisuus kommentoida kaavaa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen yritykset ja elinkeinoharjoittajat
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Puumalan kunnan hallinto
- Museovirasto
- Maakuntamuseo



1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelut eteneminen

1. Kaavoitushankkeen aloitusvaihe (kevät 2015 – syksy 2019)
<ul style="list-style-type: none">• Kaavahanke vireille Puumalan kunnanhallituksessa 27.4.2015• Kuoreksenniemen sekä Sahanlahden yrittäjien, kunnan ja kaavoittajan edustajien kehittämiskeskustelu 5.9.2019• Kaavoittajan maastokatselmus 9.9.2019
2. Kaavoitushankkeen luonnosvaihe (syksy 2019 – talvi 2020)
<ul style="list-style-type: none">• Kaavoittaja laati kaavaluonnoksen (kaavakartta, määräykset ja kaavaselostus)• Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 8.1.–7.2.2020. Nähtävillä olosta tiedotettiin Puumalan kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä Puumala-lehdessä. Nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeitse kaikkia kaavoitettavan alueen maanomistajia ja naapureita, joiden osoite oli kunnan tiedossa. Aineisto oli nähtävillä Puumalan kunnan internet-sivuilla (http://puumala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/) ja rakennustoimistossa (Keskustie 14, 52200 Puumala) .• Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta.• Osallisilla oli mahdollisuus jättää kirjallinen huomautus kaavaluonnoksesta.• Kaavoittaja laati vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja huomautuksiin 12.2.2020.
3. Kaavoitushankkeen ehdotusvaihe (talvi 2020)
<ul style="list-style-type: none">• Kaavaluonnoksen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella työstetään kaavaehdotus• Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuten luonnosvaiheessa ja samoin on mahdollisuus antaa palautetta.• Viranomaisneuvotteluja järjestetään tarvittaessa.• Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.
4. Kaavan hyväksymisvaihe (kevät 2020)
<ul style="list-style-type: none">• Kaavoittaja kokoaa kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja kirjoittaa vastineet• Asemakaavan hyväksymisestä päättää Puumalan kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 § mukaan.• Kunnanvaltuuston päätöksestä voi tarvittaessa valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kunnallisvalitus on tehtävä 37 päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.• Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä.• Kaavan voimaantulo: Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, siitä kuulutetaan valitusajan jälkeen Puumala-lehdessä ja kaava tulee voimaan esitetyn aikataulun mukaan.

1.5 Yhteystiedot

Kaavan laatija

Järvi-Saimaan Palvelut Oy / Maankäyttömestarin työhuone, Kauppatie 1, 58700 Sulkava

Kaavoitusinsinööri Henna Arkko, p. 044 417 5242, henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi

Puumalan kunnan yhteyshenkilö

Tekninen johtaja Kimmo Hagman, puhelin: 0500 654 590, sähköposti: kimmo.hagman@puumala.fi

Maankäyttötekniikko Merja Tuomainen, puhelin: 040 723 0776, sähköposti: merja.tuomainen@puumala.fi Tekninen toimiala / kaavoitus, Keskustie 14, 52200 Puumala



2. LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue sijaitsee Saimaaseen kuuluvan Lietveden rannalla. Pohjoisessa alue rajautuu Lietvedentiehen, idässä ja etelässä Lietveteen ja lännessä metsäiseen, peltojen ja asuinpaikkojen halkomaan niemeen. Tietä pitkin suunnittelualueelle on matkaa Puumalan kirkonkylältä 7,5 – 8,5 km. Kooltaan suunnittelualue on noin 70,01 ha.

Suunnittelualueella voimassa oleva Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava on hyväksytty vuonna 1994. Aluevarauksiltaan ja mitoituksiltaan kaava on varsin tehokas ja optimistinen matkailu- ja majoitustoiminnan kehittymisen kannalta. Kuoreksenniemen puolella vain pieni osa kaavoitetuista alueista on toteutunut. Alueen maanomistaja ja Puumalan kunta ovat neuvotelleet kaavamuutoksen käynnistämisestä jo muutaman vuoden ajan. Maanomistajan tavoitteena on saada Kuoreksenniemeen muutamia omarantaisia tontteja, ja osalle niistä toteuttaa korkeatasoisia, maastoon hyvin istutettuja majoitushuiloita. Kuoreksenniemi ja Sahanlahti Resort tekevät tiivistä yhteistyötä ja Kuoreksenniemen kasvava majoituskapasiteetti palveleekin Sahanlahtea, jonka omat majoitustilat eivät riitä vastaamaan nykyiseen kysyntään.

Kuoreksenniemeen on myönnetty muutamia poikkeuslupia vakituiseen asumiseen ja tätä osin kaavamuutoksessa tavoitteena on osoittaa nämä RA-tontin AO-tontteina. Kaavamuutoksella tarkastellaan myös rantasaunojen rakennusalojen sijoittumisia. Kaavamuutoksella on tarkoitus poistaa joitain rakentamiseen varattuja korttelialueita tarpeettomina. Majoitustoiminta halutaan keskittää kaikkein potentiaalisimmille rakennuspaikoille, alueen tie- ja infraverkostojen kannalta sopivan tehokkaasti. Kaavamuutoksessa tutkitaan Kuoreksenniemen ja Sahanlahden välisen, alueen sisäisen tieverkoston parantamisedellytyksiä.

Sahanlahden puolella kaavamuutoksen tavoitteet on enemmän teknisiä ja nykytilannetta toteavaa asemakaavan päivittämistä. Lisäksi tavoitteena on osoittaa RM-alueelta yksi rakennusala vakituisen asumisen tonttina. Rakennusallalla on olemassa oleva pientalo, joka toimii Sahanlahden yrittäjien asuntona. Voimassa olevaa asemakaavaa laajennetaan siltä osin, että Sahanlahden toimitiloihin kuuluva rantasauna Niskalammen rannalla, Lietvedentien pohjoispuolella, saadaan mukaan kaava-alueeseen.

Kunnan tavoitteena on edistää kaavamuutoksella paikallista matkailun vetovoimaisuutta sekä huomioida kaavamuutoksessa yleiskaavan ja maakuntakaavan ohjausvaikutukset. Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajien toiveesta. Kaavamuutoksen tavoitteista ja aikataulusta sovittiin Kuoreksenniemen sekä Sahanlahden yrittäjien, kunnan ja kaavoittajan edustajien kehittämiskeskustelussa 5.9.2019. Kaavamuutoksen aikataulu on varsin kunnianhimoinen, tavoitteena on lainvoimainen kaavamuutos kesäksi 2020. Kaavan laatijana toimii kaavoitusinsinööri Henna Arkko (ins AMK, YKS 599) Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä. Asemakaavamuutos laaditaan mittakaavaan 1:2000.

Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

- Kaavakartta 1:2000 ja kaavamääräykset
- Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- Puumala, Kirkonkylä – Kuoreksenniemi. Luontoselvitys. Jouko Sipari. 6.10.2011. Sivut 30-33 ja 39.
- Puumala, Kirkonkylä – Kuoreksenniemi osayleiskaava. Kulttuuriympäristöselvitys. Selvitystyö Ahola. Teija Ahola FM. 30.12.2012. Sivut 93-97.



2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Etelä-Savon maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava päivittää vuoden 2010 maakuntakaavaa (hyväksytty 29.5.2009) kaikkien aluevaraustyyppien osalta. Lisäksi on voimassa tuulivoimaa käsittelevä 1.vaihemaakuntakaava (voimaantulo 3.6.2016).

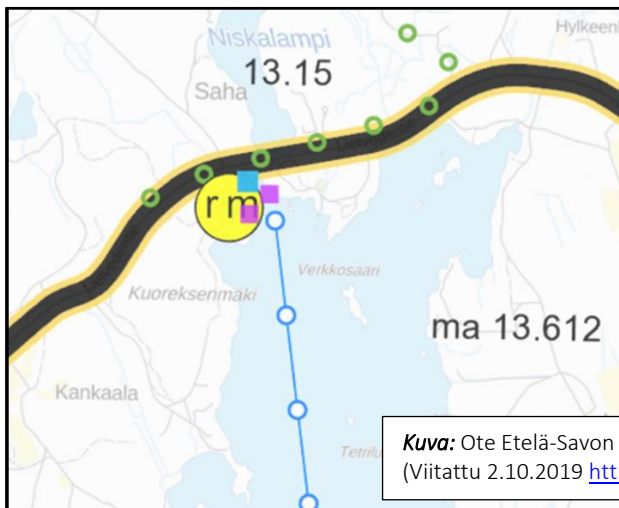
Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella tai sen välittömässä yhteydessä on seuraavat maakuntakaavan varaukset ja merkinnät:

- Matkailupalvelujen alue, **rm 13.15** Sahanlahden alue (keltainen ympyrä)
- Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas kohde, **ma 13.601** Sahanlahti (sininen ruutu)
- Muinaismuistokohteet, *Sahanlahden hylky* ja *Sahanlahti 1* (violetit ruudut)
- Veneväylä, **wv 13.202** Lietveden veneväylä (sininen viiva-pallo)
- Kantatie Mikkeli – Imatra, **kt 13.150** (musta viiva)
- Matkailutie, **rm 9.991** Vihreän kullan kulttuuritie (keltainen viiva)
- Retkeilyreitti, **rr 13.81** Torikon polku (vihreät ympyrät)

Maakuntakaavassa *Matkailupalvelujen alue* merkinnällä osoitetaan matkailun kehittämisen kannalta potentiaalisia painopistealueita, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä kehittämistarpeita. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntavassa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristökohteet ja –alueet sekä muinasijäännökset. Sahanlahden matkailupalvelujen aluetta koskee maakuntakaavan kohdekohtainen erityismääräys Natura 2000 – verkoston luonnonarvojen huomioiminen. Sahanlahden alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava, ettei rakentaminen tai muu käyttö yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden kanssa aiheuta Natura 2000 – verkostoon kuuluvalle alueelle sen luonnonarvoja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia.

Maakuntakaavan suosituksessa liittyen *Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävään kohteeseen* todetaan, että museoviranomaiselta ja ELY-keskukselta tulee pyytää lausunnot kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä

Maakuntakaavan suojelumääräyksessä liittyen *Muinaismuistokohteeseen* määrätään, että aluetta koskevista maankäyttöhankkeista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta
(Viitattu 2.10.2019 [http://suuntanasaimaa.kixit.fi/etela-savon maakuntakaava](http://suuntanasaimaa.kixit.fi/etela-savon_m maakuntakaava))



Lisäksi asemakaavamuutoksen suunnittelualue kuuluu laajaan **Etelä-Savon Matkailun kansainvälistämisen painopistealueeseen**, jossa huomioidaan Saimaa ja kansallispuistot. Maakuntakaava antaa seuraavanlaisen kehittämissuosituksen, joka pyritään ottamaan huomioon nyt laadittavassa asemakaavamuutoksessa.

Kehittämissuositus

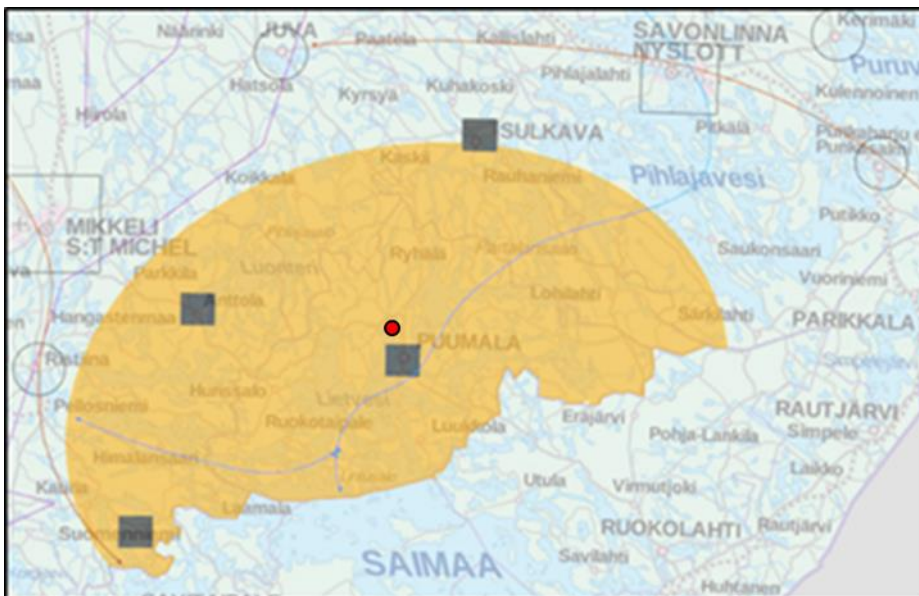
Kehittämissuositusta koskevilla alueilla osoitetaan maakunnan matkailun kansainvälisesti merkittävimpien matkailukokonaisuuksien kehittämis- ja suunnittelutarvetta. Matkailun kehittämistoimet tulee kytkeä osaksi olemassa olevaa palvelu- ja yhdyskuntarakennetta.

Matkailupalvelujen kansainvälistäminen tulee toteuttaa ylimaakunnallisena yhteistyönä.

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota:

- julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyöhön ja työnjakoon
- vesistöjen ja ainutlaatuisen järviluonnon kansainväliseen rooliin ja kestävästi kehittyneeseen potentiaaliin
- verkostoitumiseen, olemassa olevan keskusverkon, palvelu- ja yhdyskuntarakenteen ja niitä tukevien asiointi- ja palvelualueiden ja -ketjujen hyödyntämiseen ja kehittämiseen
- liikennejärjestelyihin sekä yhdyskuntatekniseen huoltoon
- muihin alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin
- luonnon- ja kulttuuriympäristöjen erityisarvojen turvaamiseen ja tunnetuksi tekemiseen sekä
- ulkoilureittien ja retkelyvarustuksen suunnitteluun ja ylläpitoon

Matkailun kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Matkailun, vesistöjen virkistyskäytön ja vesiliikenteen suunnittelua sekä rakentamista ja muuta maankäyttöä tulee ohjata siten, että Vuoksen vesistön järviluonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteet säilyvät.

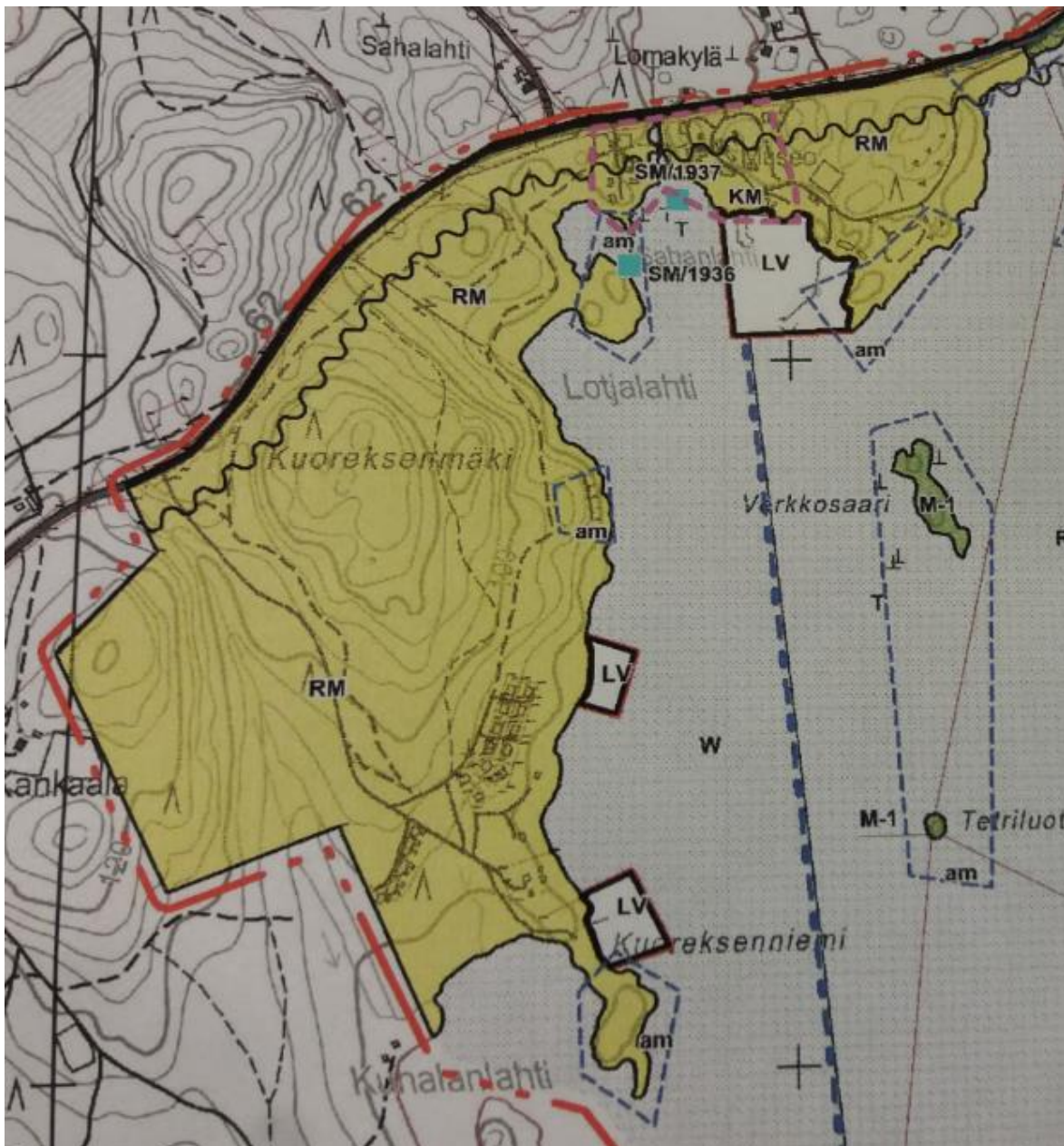


Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta, jossa näkyy keltaisella maakunnan matkailun kansainvälistämisen painopistealue. Kaavoittaja on osoittanut kuvaan asemakaavamuutoksen suunnittelualueen likimääräisen sijainnin punaisella pisteellä. (Viitattu 2.10.2019 [http://suuntanasaimaa.kixit.fi/etela-savon maakuntakaava](http://suuntanasaimaa.kixit.fi/etela-savon_makuntakaava))

2.1.2 Yleiskaava

Puumalan Taajamayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa **9.5.2016 § 17** ja se on saanut **lainvoiman 30.6.2016**. Puumalan Taajamayleiskaavassa suunnittelualueelle aluevarauksina ja muina määräyksinä on osoitettu:

- (RM) Matkailupalveluiden alue. *Merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.*
- (LV) Venevalkama.
- (KM) Arvokas kulttuurimaisema. *Merkinnällä on osoitettu alue, jolla on maisemallista ja / tai kulttuurihistoriallista arvoa.*
- (SM/1936) Alue, jolla on muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. *Aluetta koskevista luvanvaraisista suunnitelmista ja toimista on pyydettyä Museoviraston lausunto.*
- (am) Maisemallisesti arvokas alue. *Alueen maisema-arvoja ei saa vaarantaa.*
- (kaariviiva) Melualue.
- (sin.katkoviiva) Venereitti.





Yleiskaavan määräyksiä ja yleismääräyksiä, jotka liittyvät Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen:



MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin.

RM-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.



ALUE, JOLLA ON MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMIA KIINTEITÄ MUINAISJÄÄNNÖKSIÄ

Ilman muinaismuistolain nojalla annettua kajoamislupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Menettelytavoista säädetään muinaismuistolaissa.

Aluetta koskevista luvanvaraisista suunnitelmista ja toimista on pyydettyä Museoviraston lausunto.

Numero kauttaviivan jälkeen viittaa kaavaselostukseen.



ARVOKAS KULTTUURIMAISEMA

Merkinnällä on osoitettu alue, jolla on maisemallista ja /tai kulttuurihistoriallista arvoa

Alueen maankäytössä ja rakentamisessa säilytetään maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet. Viljelymaiseman erityispiirteitä ovat maisemapuut, maiseman kiintopisteet sekä raunavyöhykkeet. Rakennetun ympäristön erityispiirteitä ovat alueen taajamakuvalisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja muut rakennelmat, aluerakenne ja pihojen muoto.

Uudet rakennukset ja rakennelmat tulee sovittaa sijoitukseltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värykseltään kulttuurimaiseman ominaisluonteeseen ja rakennustavaltaan yhtenäisiin aluekokonaisuuksiin.

Asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella uudet rakennukset tulisi sijoittaa olemassa olevien rakennusten tai rakennusryhmien yhteyteen tai peltomaiseman reunavyöhykkeiden ulkopuolelle.

Yleismääräyksistä poimintoja:

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta. Saimaalla suositeltava alin rakentamiskorkeus on +77,31 (N60).

Puumalansalmen sataman ja Sahanlahden edustan ruoppauksissa on varmistettava vedenalaisen arkeologisen inventoinnin tarve



2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava (ent. rakennuskaava), joka on hyväksytty Puumalan kunnanvaltuustossa 21.6.1994 § 30.

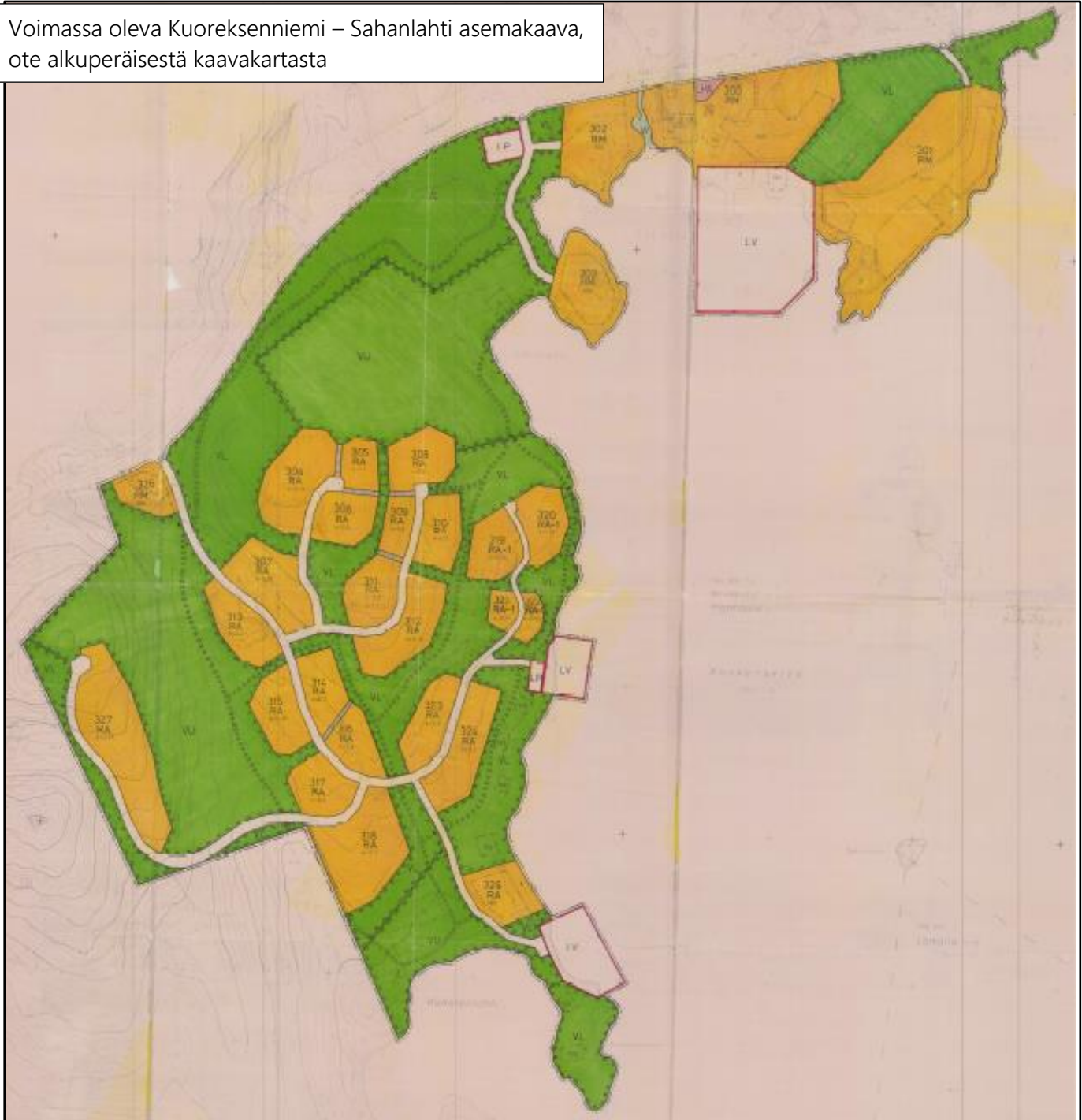
Asemakaavassa suunnittelualueella on osoitettu:

RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE
RA-1	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. KUSSAKIN RAKENNUKSESSA SAA OLLA YKSI LOMA-ASUNTO, JONKA ENIMMÄISKERROSALA SAA OLLA 100 k-m ² .
RM	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE
VU	URHEILU- JA LÄHIVIRKISTYSALUE
LV	VENEVALKAMA
LP	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE
LPA	AUTOPAikkojen KORTTELIALUE
W	VESIALUE

Asemakaavan suojelu- ja alueiden säilyttämisen merkinnät

s-1	SUOJELTAVA ALUE OLEMASSAOLEVA PUUSTO ON SÄILYTETTÄVÄ SITEN, ETTÄ SALLITAAN VAIN LUONNON- TAI MAISEMANHOIDON KANNALTA TARPEELLISET TOIMENPITEET. KOSKESSA OLEVIA UITTO- JA MUITA RAKENNELMIA EI SAA PURKAA TAI MUUTTAA SITEN, ETTÄ NIIDEN KULTTUURIHISTORIALLINEN ARVO VÄHENEÄ.
sr-1	SUOJELTAVA RAKENNUS RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI HISTORIAALLISESTI ARVOKAS RAKENNUS. RAKENNUSLAIN 135 §:N 1 MOMENTIN NOJALLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ RAKENNUSTA EI SAA PURKAA EIKÄ SIINÄ SAA TEHDÄ SELLAISIA KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ, JOTKA TURMELEVAT SEN RAKENNUSTAITEELLISTA TAI HISTORIAALLISTA ARVOA.
l	LUONNONTILAINENA SÄILYTETTÄVÄ ALUE

Voimassa oleva Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava,
 ote alkuperäisestä kaavakartasta



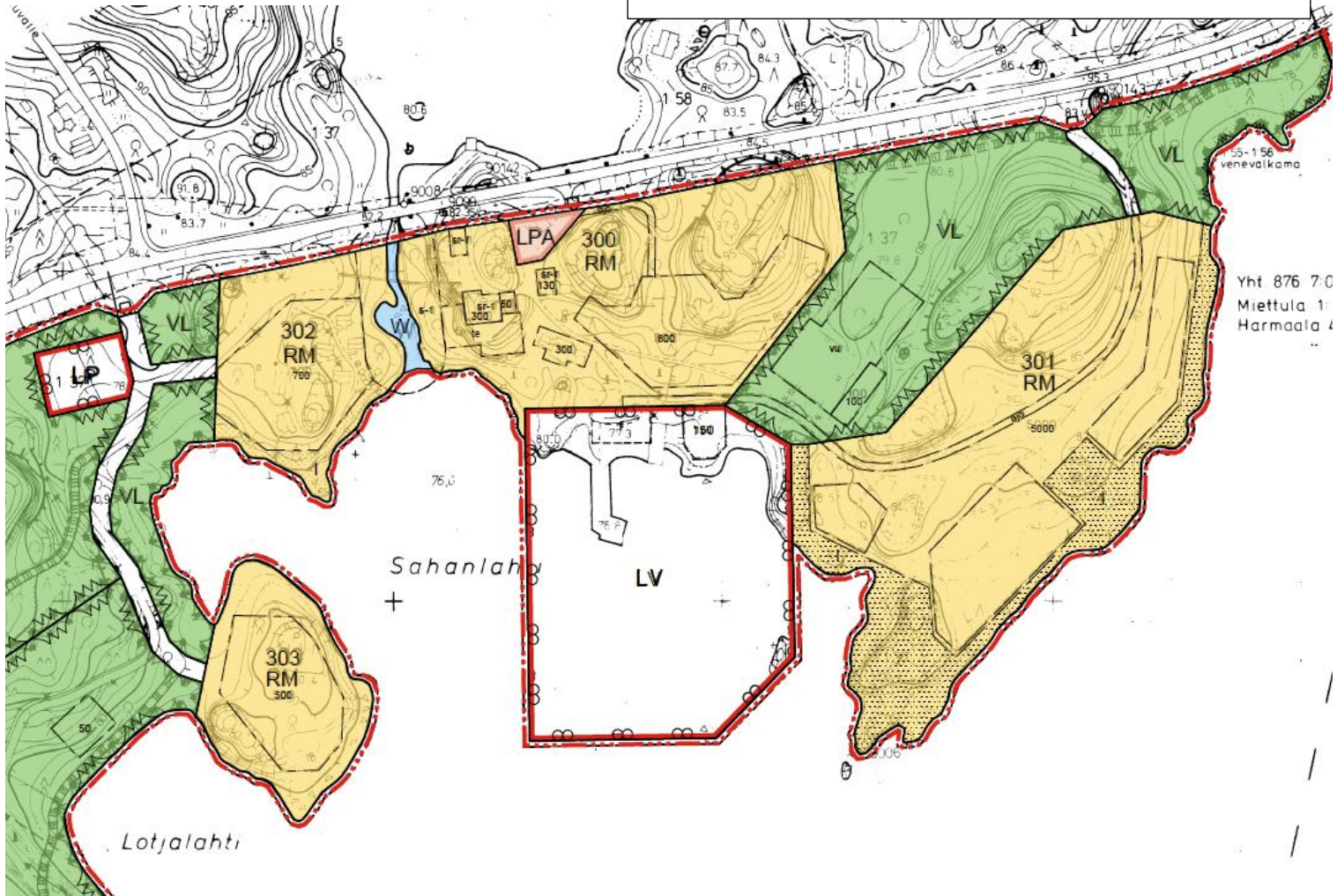
Asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet

RM-korttelit	8 290 k-m ²
RA-korttelit	27 788 k-m ²
RA-1-korttelit	2 299 k-m ²
VL-alueet	800 k-m ²
VU-alueet	100 k-m ²
LV-alueet	150 k-m ²
YHTEENSÄ:	39 427 k-m²



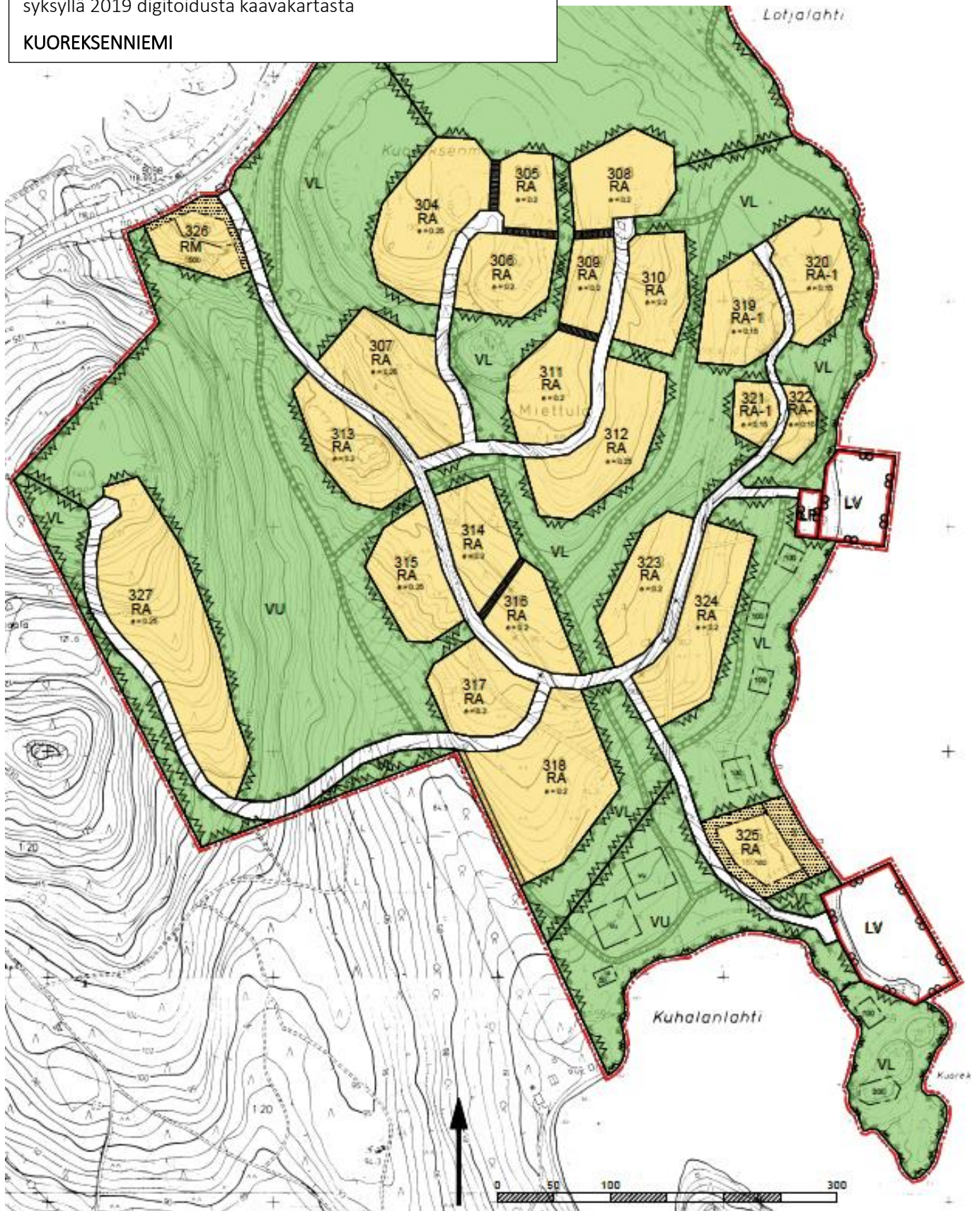
Voimassa oleva Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava, ote
syksyllä 2019 digitoidusta kaavakartasta

SAHANLAHTI



Voimassa oleva Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava, ote
syksyllä 2019 digitoidusta kaavakartasta

KUOREKSENNIEMI



2.1.4 Poikkeamisluvat

Kortteli 318

Loma-asuntojen korttelialueelle (RA) 318 on myönnetty vuonna 2015 kolme käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnoista vakituiseen asumiseen. Korttelissa on yhteensä 5 toteutunutta rakennusta kukin omalla kiinteistöllään.



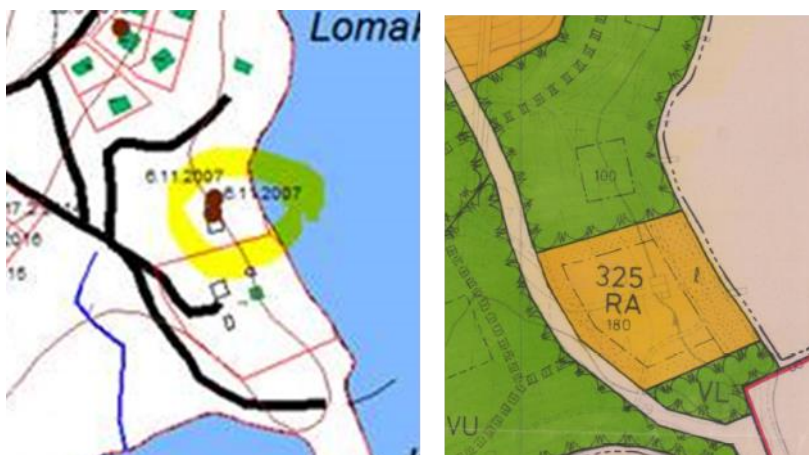
Kortteli 324

Loma-asuntojen korttelialueella (RA) 324 olevalle rakennukselle on myönnetty vuonna 2015 kerrosalan ylitys 141 k-m²:stä 177 k-m²:in.



VL-alue

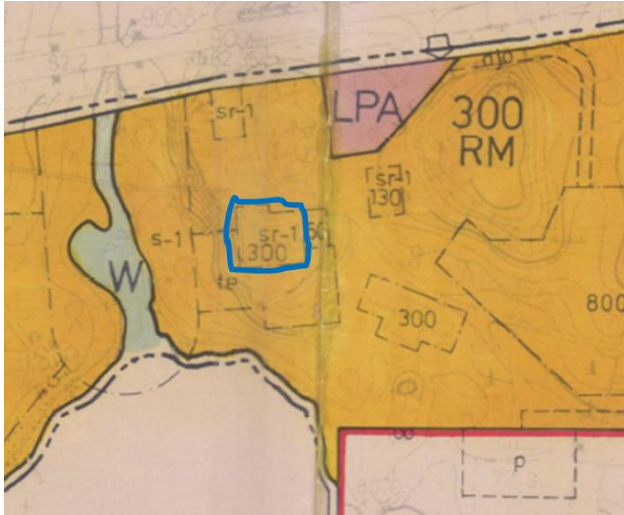
Lähivirkistysalueelle (VL) osoitetulle rakennusalueelle on myönnetty vuonna 2007 kerrosalan ylitys 100 k-m²:stä 133 k-m²:in.





Kortteli 300

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM) 300 sijaitsevalle Sahanlahti Resortin päärakennukselle on myönnetty kerrosalan ylitys 300 k-m²:stä 406 k-m²:in. Rakennus on osoitettu kaavaotteelle sinisellä rajauksella.



2.1.5 Vesihuolto yms. tekniikka

Suunnittelualue on liitetty Puumalan vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

2.1.6 Rakennusjärjestys

Puumalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2.3.2015. Rakennusjärjestykseen voi tutustua internetissä osoitteessa:

http://www.puumala.fi/images/stories/esl_ja_ptk/KV020315/rakennusjarjestys.pdf

2.1.7 Pohjakartta

Voimassa oleva asemakaava on laadittu pohjakartalle, joka on hyväksytty 19.1.1993. Pohjakarttaa varten tehty ilmakuvaus on suoritettu 4.5.1990, pohjakartta on laadittu stereokartoituksena, koordinaattijärjestelmänä on kkj ja korkeusjärjestelmänä N60. Kaavaluonnos laaditaan tälle vuoden 1993 pohjakartalle.

Asemakaavamuutosta varten pohjakartan päivitystarve arvioitiin yhteistyössä Puumalan kunnan ja kaavoittajan kesken. Puumalan kunta laadituttaa suunnittelualueelle uuden pohjakartan syksyn 2019 aikana ja uusi pohjakartta on käytettävissä kokonaisuudessaan kaavaehdotuksen laadintaan. Kaavaluonnoskartta on laadittu uuden pohjakartan laatijan toimittamien korkeuskäyriä, tielinjoja ja kiinteistötietoja hyödyntäen. Kaavamuutoksessa lähtökohtana on, että asemakaava-alueen osalta pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöillä on useita yksityisiä maanomistajia. Lisäksi Puumalan kunta omistaa yhden suunnittelualueen kiinteistöistä.



2.2 Suunnittelualueeseen liittyvät selvitykset

2.2.1 Suunnittelualueen luonto ja ympäristö

Puumalan Taajamayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys vuonna 2011 (FM, Biologi Sipari Jouko, raportti 6.10.2011). Selvityksessä on tarkasteltu Kuoreksenniemen ja Sahanlahden alueet, joilla ne valmistellaan asemakaavamuutosta. Luontoselvityksen täydentämistarvetta arvioidaan kaavaprosessin edetessä.

Yleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen maastotyöt tehtiin rakennus- ja maankäyttölain mukaisena ympäristöarviointina kesällä 2011. Työssä inventoitiin luonnonsuojelulain 29 § mukaiset suojellut luontotyytit, metsälain 10 § mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, vesilain 15 a§ ja 17 a§ tarkoittamat pienvedet sekä muut arvokkaat kohteet. Suunnittelualueen eläin- ja kasvilajiston inventoinnissa arvioitiin uhanalaisten lajien (Luonnonsuojelulaki 46§) ja erityistä suojelua tarvitsevien lajien (LSL 47§) sekä luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintymisalueiksi sopivia kohteita. Lajiston tarkastelussa on keskitytty kasvistoon ja linnustoon sekä selvitetty liito-oravan mahdollinen esiintyminen. Varsinainen inventointikukausi on ollut heinäkuu. Linnusto on havainnoitu neljästi toukokuu – heinäkuu – välisenä aikana.

LIITO-ORAVA

Yleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen maastotöihin sisältyi liito-oravan mahdollisen esiintymisen seuraaminen tarkastamalla kaikki kolopuut, kaikki halkaisijaltaan yli 30-senttiset lehtipuut, erityisesti kookkaat haavat, koivut ja tervalepät. Jos maastotöissä havaittiin lajille sopiva elinympäristö, tarkastettiin tuolta alueelta liito-oravan jälkien ja jätösten löytyminen. Luontoselvityksessä todetaan, että suurin osa yleiskaavan suunnittelualueen metsistä on liito-oravalle soveltumatonta, keski-ikäistä mäntymetsää.

SAHANLAHDEN ALUE

Suositus. Suunnittelualueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja tai uhanalaisia lintulajeja. Museoalue on historiallisesti merkittävä, joka on otettava huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Sahanlahden itärannan korkeat kalliokumpareet ja suuret siirtolohkareet ovat maisemallisesti merkittäviä. Samoin kallioniemet Sahanlahden molemmin puolin sekä kalliomäki Lietvedentien varressa. Em. alueet tulisi maisemallisesti merkittävänä jättää nykytilaansa. Verkkosaari ja Tetriluoto kallioisina ja pienialaisina (alle 2ha) ja Sahanlahden maisemakokonaisuuteen liittyvinä tulisi jättää nykytilaansa.

Sahanlahden itärantaa ja länsirantaa voisi kehittää siistimällä paikkoja ja muuttamalla puustoa puistomaisempaan suuntaan. Alue on vanhaa kulttuurimaisemaa, jonka vuoksi puistomaisuus sopisi alueen maisemakuvaan.



Kuva: Näkymä Sahanlahden kotisataman laiturilta Sahanlahden rannoille, keltainen päärakennus oikealla.



KUOREKSENNIEMEN ALUE

Kuoreksenmäen ja lähiympäristön kasvi- ja lintulajisto todettiin biologin inventoinnissa tavanomaiseksi kangasmetsien ja oligotrofisten vesien lajistoksi. Kangasvuokkoa ei etsinnöistä huolimatta todettu, vaikka Kuoreksenmäen etelä- ja länsirinne näyttäisi soveltuvan lajin kasvupaikaksi. Kyseisiltä alueilta todettiin mm, yövilikka (*Goodyera repens*) ja häränsilmä (*Hypochaeris maculata*).

Suositus:

Suunnittelualueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille soveltuvia elinympäristöjä. Kuoreksenniemi ja Lotjalahden eteläpuolen kallionjyrkäne Kuoreksenmäen rannassa ovat maisemallisesti merkittäviä, jonka vuoksi ne tulisi jättää nykytilaansa.

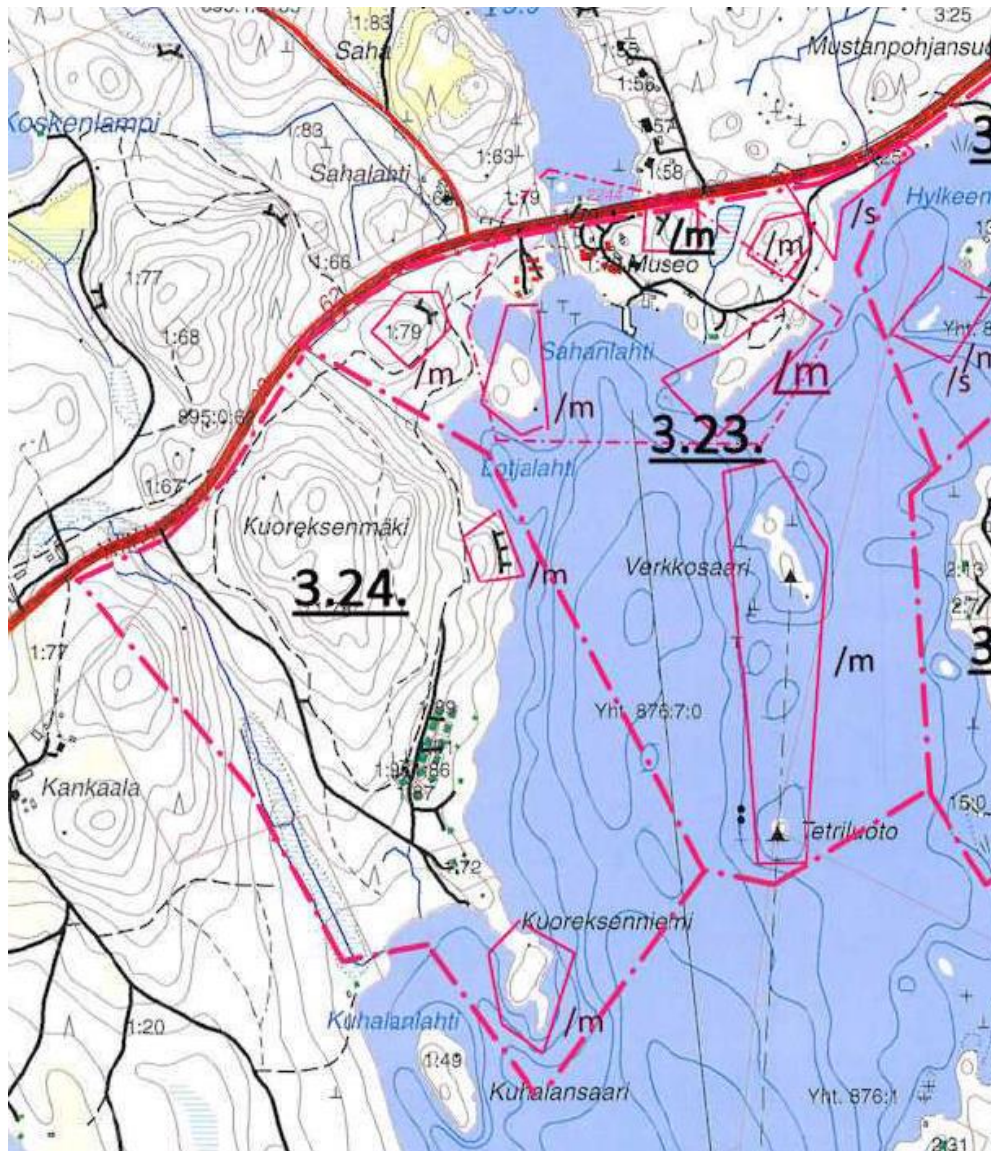


Kuvat: Saavuttaessa Kuoreksenniemen tien länsipuolella on avoimet kaksi jyrkkää rinnettä ja niiden välinen sola.

Kuoreksenniemen ranta-alueet on myös varsin avoimia, pääosin kangasmetsää, jossa valtapuuna kasvaa mänty.

LUONTOSELVITYKSEN YHTEENVETO

Luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan, ettei yleiskaavan suunnittelualueelta todettu rauhoitettuja kasvilajeja eikä uhanalaisia kasvi- tai lintulajeja, joilla olisi merkitystä alueen maankäytön suunnittelussa. Selvityksessä mainitaan, että kalliomäet ovat Metsälain tarkoittamia karuja elinympäristöjä, ja vain varovainen metsänhoito on mäkien lakialueilla mahdollista. Suunnittelualueella on useita kalliomäkiä ja Sahanlahdessa siirtolohkareita, jotka ovat maisemallisesti merkittäviä ja ne tulisi jättää nykytilaansa. Sahanlahden alue todetaan luontoselvityksessä myös historiallisesti merkittäväksi muinaismuistojen vuoksi (Muinaismuistolaki).



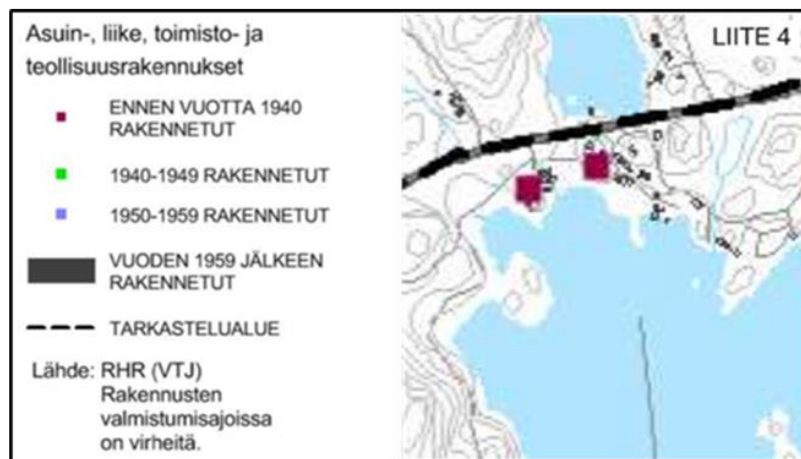
Kuva: Ote Kirkonkylän – Kuoreksenniemen luontoselvityksestä, kartasta 6, jossa on esitetty Kuoreksenniemen ja Sahanlahden arvokkaat luontokohteet (s.39, FM Sipari Jouko. 2011)

Maisemallisesti arvokkaat kohteet, jotka luontoselvityksen mukaan tulisi jättää nykytilaansa, on osoitettu merkinnällä /m.

2.2.2 Kulttuuriympäristö



Tähän on koottu asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen liittyvä kulttuuriympäristötietoa, joka löytyy Puumalan kirkonkylän ja Kuoreksenniemen osayleiskaavaa varten laaditusta Kulttuuriympäristö-selvityksestä. (Raportti 30.12.2012. FM Teija Ahola. Sivut 93–97.)



Historialliset arvot

Miettulankosken saha vaikutti alueella 1760-luvulta 1900-luvun alkuun, ja sen jälkeenkin vielä jonkin aikaa kotitarvesahana. Miettulankoski oli Etelä-Savon ensimmäinen vientiä harjoittava saha. Saha oli maa- ja metsätalousvaltaisen Puumalan ainoa merkittävä teollisuuslaitos ennen 1900-lukua.

Maisemalliset arvot

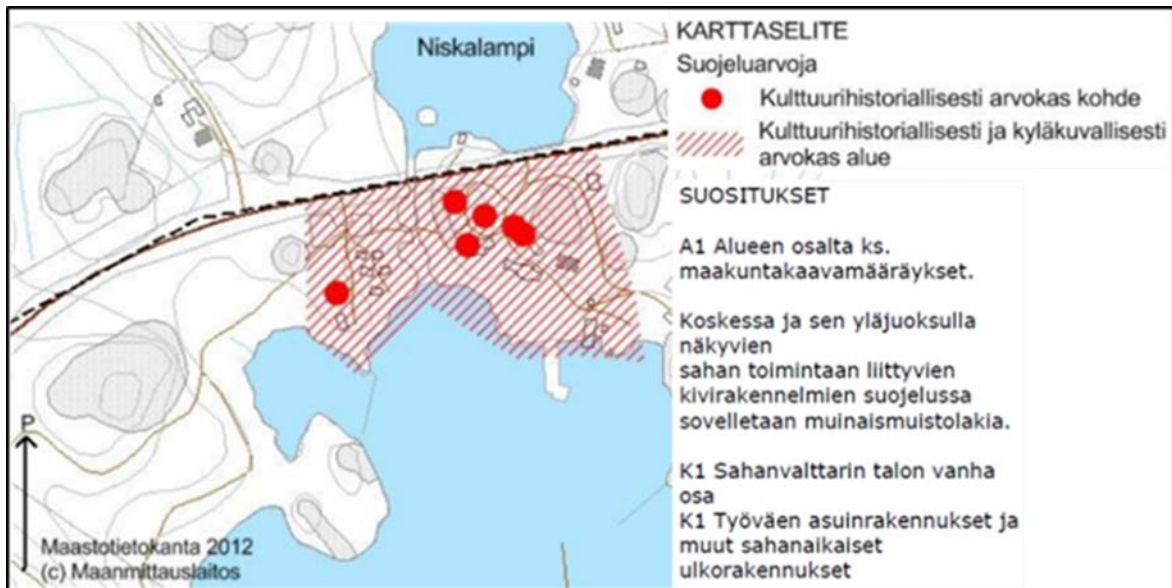
Sahanvalttarin asuinrakennus on Koskenselän suunnalta katsottuna pitkän vesistömaiseman kiintopiste. Miettulan kosken, sahan ja myllyn jäänteiden sekä sahanaikaisten rakennusten muodostama kokonaisuus on yksi maisemallisesti hienon Lietvedentien merkittävimmistä kulttuuriympäristöistä sekä seudullisesti tärkeän Vihreän kullan kulttuuritie -matkailureitin opastaululla varustettu nähtävyys.

Rakennushistorialliset arvot

Alueella ei ole säilynyt teollisuusrakennuksia. Sahanvalttarintalon vanha osa on laajennuksista ja terasseissa huolimatta hyvin 1800-luvun jälkipuolen edustuksellista asuntorakentamista edustava uusklassistinen hirsirakennus. Alueen teollisuushistoriallisen luonteen säilymistä tukevia rakennuksia ovat perinteikkäänä säilyneet työväen asuinrakennukset sekä sahan toimesta rakennetut vanhat ulkorakennukset.

Historiallisen ajan muinaisjäännöksiksi on luokiteltavissa kosken yläjuoksulla sekä uoman rannoilla säilyneet luonnonkiviset rakennelmat (koskiuoman kivireunat, rakennusten kivijalat) ja muut jäljet 170 vuotta paikalla toimineesta saha- ja myllytoiminnasta.

Kulttuuriympäristöselvityksen suosituksia kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden suojelumääräyksiin.



Suojeluarvoja

A 1 Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas alue (punainen vinoviivoitus)

Suojelumääräyksillä turvataan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Rakentaminen tai muut toimenpiteet tulee sopeuttaa rakennetun ympäristön luonteeseen ja kulttuurihistoriallisiin tunnuspiirteisiin. On huolehdittava, että rakentaminen on sijainniltaan, mittasuhteiltaan, muodoltaan ja julkisivumateriaaleiltaan kyläkuvaan sopeutuvaa. Kulttuuriympäristöarvoja ovat rakennusten lisäksi muut kulttuurihistorialliset rakenteet ja viherympäristö, kuten mahdolliset puukujat, puutarhat, vanha tiestö ja pihanmuodostustapa.

Alueen tarkemman suunnittelun ja alueelle tehtävien merkittävien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava museoviranomaisia. Alueen rakennuskannasta tulee tarpeen vaatiessa tehdä rakennusinventointi, joka tarkkuudeltaan riittää asemakaavan lähtöaineistoksi.

K 1 Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde (punainen ympyrä)

Suojelumääräyksillä turvataan kohteen historiallisten ja taajamakuvallisten arvojen säilyminen.

Rakennusta tai rakennuksia ei saa purkaa. Korjausrakentamisessa ja muissa toimenpiteissä tulee säästää rakennuksen mittasuhteisiin, julkisivumateriaaleihin ja yksityiskohtiin perustuvat tunnuspiirteet.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista tai muun kohteessa tai sen lähiympäristössä tehtävien toimenpiteiden suunnittelun yhteydessä. Suojelurakennuksesta tulee tehdä tarpeen vaatiessa tarkempi selvitys, joko rakennusinventointi asemakaavoitusta varten tai rakennushistoriaselvitys saneerauksen suunnittelun lähtötiedoiksi.

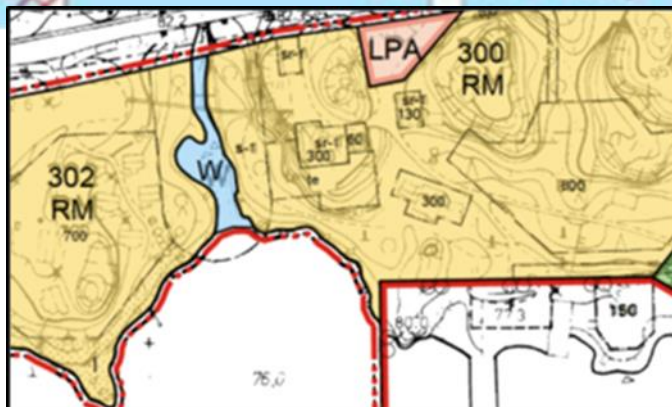
Kuva: Sahanlahden kulttuuriympäristöarvoja havainnollista, kaavoittajan muokkaama kuvakooste kulttuuriympäristöselvityksestä sivut.6 ja 94 (Selvitystyö Ahola, Ahola Teija. 2012)

Kulttuuriympäristöselvityksessä todetaan, että Sahanlahden alueella on runsaasti kulttuuriympäristöarvoja ja että se sijaitsee Miettulankosken rannalla, jonne kruununvouti Johan Wilhelm Meinander rakennutti vesisahan vuonna 1765. Sahan toiminta päättyi 1920-luvulla, mutta se säilyi Enso Gutzeitin omistuksessa 1970-luvulle saakka. Tämän jälkeen Sahanlahti siirtyi Puumalan kunnan omistukseen ja myöhemmin matkailuyrittäjille.

Kulttuuriympäristöselvitys toteaa, että **Sahanlahti on kokonaisuudessaan kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas alue. Sahanlahdessa arvokkaiksi rakennuskohteiksi kulttuuriympäristöselvitys mainitsee seuraavat kuusi rakennusta sekä koskessa olevat rakenteet:**

- 1) Uusklassistinen sahanhoitajan asuinrakennus
- 2 ja 3) Kaksi sahan työväellä rakennettua asuinrakennusta
- 4) Salvottu hirsiaitta
- 5) Suuri lautaseinäinen rantamakasiini
- 6) Pieni ruumisaitta
- 7) Koskessa on jäljellä vesisahan kiviset rakennelmat, uittoränni ja sahan rattaita.

HUOM! Kaavoittajan mielestä kulttuuriympäristöselvityksen havainnekarttaan karttaan punaisin pistein merkitsemät kulttuurihistoriallisesta arvokkaat kohteet eivät vastaa selvityksessä sanallisesti lueteltuja kohteita. Punaisin pistein ei ole osoitettu rantamakasiinia eikä ruumisaittaa. Sen sijaan kahta punaista pistettä ei vastaa mikään sanallinen rakennuksen nimike, tosin toisaalla niihin ehkä viitataan ilmaisulla ”muut sanaan aikaiset ulkorakennukset”. Kulttuuriympäristöselvityksessä kerrotaan, että joitain pihapiirissä olevista hirsirakennuksista on siirretty Ruokotaipaleelta.



Voimassa olevassa asemakaavassa kulttuuriympäristökohteista on osoitettu sr-1 – merkinnällä sahanhoitajan asuinrakennus (1), sahan työväen asuinrakennus (3) ja salvottu aitta (4). Lisäksi on osoitettu s-1 – merkinnällä koski ja sen ympäristö (7).

KULTTUURIYMPÄRISTÖSELVITYKSESSÄ ARVOKKAAKSI ESITELLYT RAKENNUKSET, JOISTA SELVITYKSESSÄ ON KUVAT

Sahanvalttarin talon ympäristössä on kaksi sahan työväelle rakennettua kahden perheen asuinrakennusta, joista toinen on kosken länsirannalla lomamökkiryhmässä ja toinen on 1970-luvulta lähtien toiminut sahaperinnettä esittelevänä museona. Molemmat talot ovat inventointitietojen mukaan rakennettu 1900-luvun alussa, mutta museoksi sisustettu pitkänurkkainen rimalaudoitettu hirsirakennus vaikuttaa vanhemmalta. Museon pihassa on sahanaikainen lankuista salvottu aitta. Muut pihapiirin hirsirakennukset on siirretty Ruokotaipaleelta museoaitoiksi. Kalliolla, sahanvalttarin asuntoa vastapäätä, on maakellari ja sahanaikainen pitkä hirrestä salvottu avosolainen aittarakennus. Sen lähellä on myös pieni yksityiskohdiltaan omaperäinen lautaseinäinen aitta. Suuri lautaseinäinen rantamakasiini sekä pieni lankkuseinäinen ruumisaitta (inventoitu 2009, ei tarkistettu tämän työn yhteydessä) lukeutuvat rannan vanhoihin rakennuksiin. Maantien toisella puolen, rannassa on

Sahanvalttarin talo, eli Sahanlahden päärakennus, jossa laajennusosa oikeassa päädyssä



1



3



2

Kuva: Sahan museonsa toimiva entinen työväen asuinrakennus.

Kuva: Lomamökkien luona sijaitseva sahan työntekijöiden asuinrakennus.



4



Kuva: Sahan rakennuttama pitkä hirsiaitta. Kuva: Pieni lautaseinäinen aitta.

Ruumisaitta (sr-kohde 6)

Ruumisaitta on mainittu kulttuuriympäristöselvityksessä arvokkaana kohteena. Alla olevat kuvat Sahanlahden ruumisaitasta on ottanut Puumalan kunnan maankäyttökenttikko Merja Tuomainen helmikuussa 2020.



Etelä-Savon kulttuuriperintökanta, ESKU

Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa, Eskussa on inventoituna kolme Sahanlahdessa olevaa rakennusta:

- Sahan työväen asuinrakennus (maakunnallisesti merkittävä)
- Sahanlahden museo (toinen työväen asunnoista, maakunnallisesti merkittävä)
- Sahanlahden ravintola, sahanvalttarin asunto (maakunnallisesti merkittävä)



Sahanlahden museo – nimisen kohteen (3) inventointitiedoissa kuvaillaan seuraavasti: "Vanha sahan työväen asuinrakennus ja sen pihapiiriin sahanlankuseinäiset pariaitat tukevat osaltaan alueen teollisuushistoriallisen luonteen säilymistä".

Kuvat ESKU-tietokannasta.
Esku 2.3.2020, www.esku.fi



Luonnosvaiheessa viranomaisten luettelemia rakennuksia

Asemakaavamuutoksen nähtävillä olon aikana Savonlinnan maakuntamuseolta saadussa lausunnossa luetellaan Sahanlahden arvokkaiksi rakennuksiksi, jotka tulisi maakuntamuseon mukaan osoittaa sr-merkinnällä seuraavat:

- Sahanlahden ravintola / Sahanvalttarin asunto (sr-kohde 1)
- Sahanlahden museorakennus (sr-kohde 3)
- Sahan aittarakennus (sr-kohde 4)
- Sahan työväen asuinrakennus (sr-kohde 2)
- Ravintolan ja museorakennuksen lähistöllä oleva pieni aitta / Elsa Heporaudan leikkimökki
- Lankkusalvosaitat

ASEMAKAAVAMUUTOKSESSA OSOITETTAVAT SAHANLAHDEN KULTTUURIYMPÄRISTÖARVOT

Kaavoittaja huomioi ja osoittaa asemakaavakartalla ja – määräyksiin käytettävissä olevien inventointitietojen sekä paikallisen arvioinnin (kunta ja kaavoittaja) perusteella Sahanlahden kulttuuriympäristöarvot seuraavasti:

Aluumerkintöinä:

S-1, Suojeltava alueen osa, koko Sahanlahden alue vastaavasti kuin yleiskaavan KM-aluevaraus

S-2, Suojeltava alueen osa, koski ja sen ympäristö (sis. vesisahan kiviset rakennelmat, uittoränni ja sahan rattaita)

Kohdemerkintöinä:

Sr-1 / 1, Suojeltava rakennus, Sahanlahden ravintola, Uusklassistinen sahanhoitajan asuinrakennus

Sr-1 / 2, Suojeltava rakennus, Kosken länsipuolella oleva rakennus, eli toinen sahan asuinrakennus

Sr-1 / 3, Suojeltava rakennus, Nykyinen museona toimiva rakennus, eli toinen sahan asuinrakennus

Sr-1 / 4, Suojeltava rakennus, Salvottu hirsiaitta

Sr-1 / 5, Suojeltava rakennus, Suuri lautaseinäinen rantamakasiini

Sr-1 / 6, Suojeltava rakennus pieni ruumisaitta

Taulukko: Sahanlahden kulttuuriympäristöarvot eri lähteiden arvotuksien mukaisesti

Kult.ymp arvokas alue tai kohde	voim.oleva asemakaava	voim. oleva yleiskaava	Kult.ymp. selvitys	ESKU-tietokanta	Luonnoksen lausunto (maakuntamuseo)
Sahanlahti KM, arvokas kult.maisema		X	X		
Koski, vesisahan jäänteet yms.	X		X		
Ravintola, Sahanvalttarin asunto	X		X	X	X
Sahan työväen-asunto			X	X	X
Sahan työväen-asunto, nyk.museo	X		X	X	X
Salvottu hirsiaitta	X		X		
Rantamakasiini			X		
Ruumisaitta			X		
Pieni aitta / Elsa H. leikkimökki					X
Lankkusalvosaitat					X

3. NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

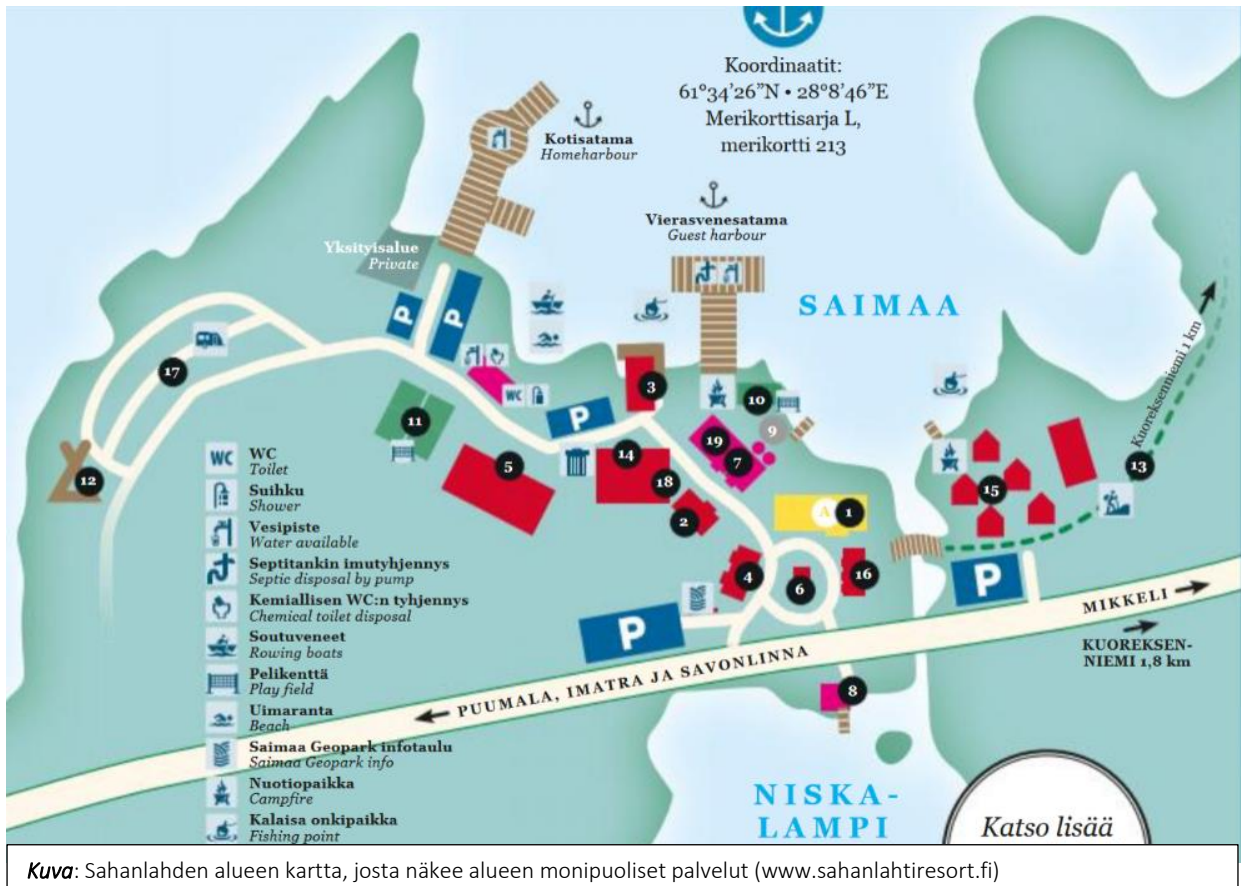
Kaavoittaja teki maastokäynnin suunnittelualueelle 9.9.2019, jonka yhteydessä kuvattiin olemassa olevaa rakennuskantaa ja muuta toteutunutta ympäristöä. Kuoreksenniemen puolella kaavoittaja erityisesti tarkasteli uusien majoitushuviloiden rakentamiseen suunniteltuja alueita ja niiden rakennettavuutta sekä uuden rakentamisen maisemavaikutuksia.

3.1 Sahanlahti Resort

3.1.1 Sahanlahden yritystoiminta

Sahanlahti on maineikas ja perinteikäs matkailukeskus, joka sijaitsee upealla paikalla Puumalassa, vajaan tunnin ajomatkan päässä Savonlinnasta, Mikkelistä ja Imatralla. Uniikki ja kulttuurihistoriallisesti ainutlaatuinen sahaympäristö Saimaan rannalla ja nykyaikaisesti varustellut tilat luovat upean kokonaisuuden lomailuun ja juhlille. Sahanlahti Resortin rittijäpariskunta ahkerivat Jaana ja Janne Kuivalainen. Sahanlahti on palkittu vuoden 2014 Etelä-Savon ruokamatkailuyrityksenä ja Vuoksen vesistön retkeilysatamana vuonna 2015.

Sahanlahdessa toimii kolme ravintolaa ja sieltä löytyy kokous-, sauna- ja majoitustiloja. Sahanlahti on myös hyvin varusteltu kotisatama Saimaalla veneileville. Alueella on lisäksi caravan-alue asuntoautoille ja telttailijoille. Aktiviteetteinä Sahanlahdesta löytyy tenniskenttä, uimaranta, museo ja Sahan pakopelihuone sekä tapahtumaverstas. Lisäksi matkailija voi tutustua lähiympäristöön kävelemällä Sahanlahden maisemareitin.



Kuva: Sahanlahden alueen kartta, josta näkee alueen monipuoliset palvelut (www.sahanlahtiresort.fi)

3.1.2 Sahanlahden rakennuskanta



1

Kuva: Sahanlahden uusklassistinen päätalo, jossa toimivat vastaanotto, Elsan kahvila, Koposen kauppa ja ravintola Koskivahti.



3

Kuvat: Sahanlahden museo ja pakopelihuone toimivat tässä korkealle kivijalalle rakennetussa vanhassa rakennuksessa (kuva yllä). Punamultaisessa, salvotussa hirsitaitassa ovat majoituskäytössä olevat kesäkammarit (kuva alla).



4



Kuvat: Artturi-rakennuksesta löytyy sähkösaunojen lisäksi savusauna ja kylpytynnyrit sekä kokoustiloja (kuva yllä). Sahan hotellina toimii punainen kaksikerroksinen uudisrakennus. Rakennuksessa on myös kokoustila Ilmari (kuva alla).



Kuvat: Ravintola Pajapirtti toimii tässä tummansävyisessä hirsirakennuksessa (kuva yllä). Vierasmaataman läheisyydessä, veneluiskan kupeessa on vanha rantamakasiini, jossa toimii yksi Sahanlahden ravintoloista (kuva alla).





Kuva: Sahan tapahtumaverstas sijaitsee tenniskentän vieressä, uimarantaa vastapäätä (kuva yllä).

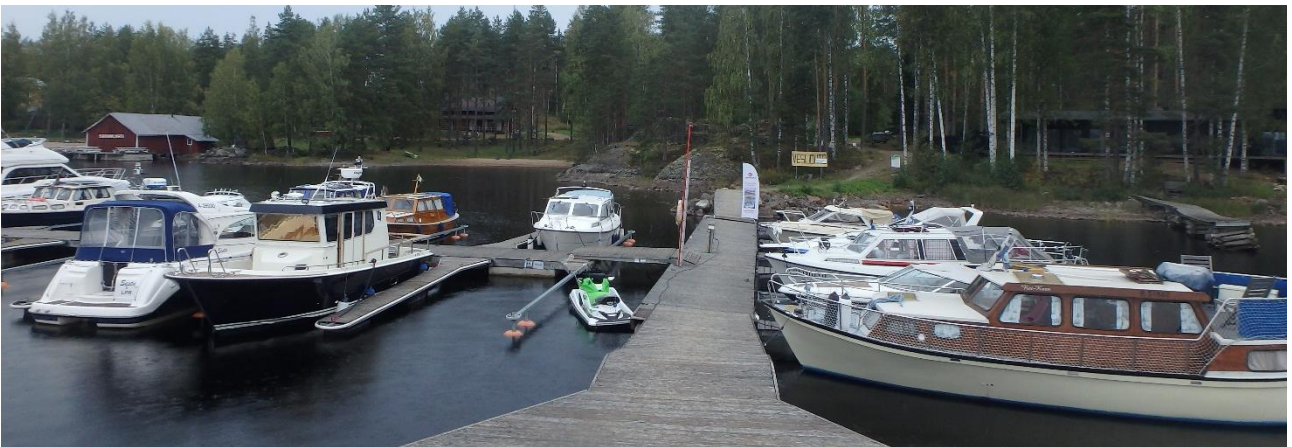


Kuvat: Uimarannan lähellä on rakennus, jossa on vessoja ja suihkutilat (kuva yllä). Sahanlahdessa toimii oma lämpökeskus (kuva alla).





Kuvat: Syksyinen uimaranta (kuva yllä). Tenniskentät sijoittuvat uimarannan taustamaalle ja sen ohitse pääsee Elsa Heporaudan luontopolulle (kuva alla).



Kuvat: Sahanlahden kotisataman laiturissa on useita Saimaalla viihtyviä veneitä (kuva yllä). Kotisataman taustalla on tumma, matala, hyvin maisemaan sulautuva rakennuskokonaisuus, joka on vakituksessa asuinkäytössä (kuva alla).





Kuvat: Sahanlahden itälaidalla on levollinen karavaani-alue (kuva yllä). Karavaani-alueen laidalla, suurten siirtolohkareiden kupeessa on kota ja laavu (kuva alla).



Kuvat: Sahanlahden päärakennuksen länsipuolella virtaa Miettulankoski, jossa on entisen sahan jäänteinä säilynyt tukkiränni ja rataspyöriä (kuvat alla). Kosken yli kuljetaan portaita ja siltaa pitkin toiselle puolelle, jossa sijaitsee majoitushuiloita.





Kuvat: Sahanlahden majoitushuivat, eli Sahankylän villat (kuva yllä). Villojen länsipuolella on kaksi punaista puurakennusta, joista kauempana rannasta oleva on vanha sahan työläisille rakennettu asuinrakennus (kuvat alla).



Kuva: Sahanlahden matkailualueeseen kuuluu myös tien 64 pohjoispuolella oleva vanha, hirsinen sauna Niskalammen rannassa (kuva vasemmalla).

3.2 Kuoreksenniemi Villas and Lakehouse

3.2.1 Kuoreksenniemen yritystoiminta

Kuoreksenniemeä kuvaillaan yrityksen www-sivuilla viiden tähden lomakylänä. Runsaan 50 hehtaarin niemelle rakentuvassa lomakylässä on tällä hetkellä valmistuneena 20 loma-asuntoa. Rakennukset on sijoitettu luontoa kunnioittavasti. Alue on yhtenäinen, rauhallinen ja muotokieleltään skandinaavinen. Huvilan voi hankki osakkeina tai osakkuuksina ostettavien, erillisten loma-asuntojen lisäksi. Lisäksi on mahdollista ostaa huvila avaimet käteen – toimituksena. Kuoreksenniemessä toimii yhteinen vuokrauskeskus, joka mahdollistaa huviloiden vuokrauksen aikoina, jolloin ne eivät ole omistajiensa käytössä. Rakennukset toteutetaan kiinteistöinä tai kiinteistöyhtiöinä omille rakennuspaikoilleen. Lähes jokaiselta huvilalta ja rakennuspaikalta on näkymä Saimaalle; toiset tontit ovat jylhien kallioiden päällä, toiset taas tasaisemmalla maastolla. Aktiviteetteinä alueella on beach volley-kentät ja hiihtoladut.

3.2.2 Kuoreksenniemen rakennuskanta

Kuoreksenniemessä on tällä hetkellä kolme huvilatyyppiä; *Eteläranta*, *Koskelo* ja *Taiga* (www.kuoreksenniemi.fi).

Eteläranta on ekologisista rakennusmateriaaleista rakennettu paritalo. Isossa, 40 m² olohuoneessa on mukava viettää aikaa perheen tai ystävien kanssa ja nauttia upeasta järvinäkymästä ympäri vuoden.



Kuvat: Etelärannan paritalojen sisäänkäynti julkisivut ja pihatie (kuva yllä). Etelärannan asuntojen sisäpihat ovat varsin suojaiset ja viherrakenteiltaan viimeistellyt, joskin hieman luonnontilaan villiintyneet (kuva alla).





Kuvat: Etelärannan paritalojen sisäpihoilta vie polku kohti rantaa nuoren koivikon poikki. Etäisyys rantaan on melko pitkä (kuva yllä).



Kuvat: Kuoreksenniemen uimaranta on pitkä hiekkaranta(kuva yllä). Uimarannan lähellä, niemeen vievän tiepengermän itäpuolella on venevalkama (kuva alla).



Koskelo on yksikerroksinen, studiomainen design-huvila pelkistetyin ystävälle. Isot, kahden seinän mittaiset ikkunat tuovat luonnon lähes sisään asti. Kaikki valmistuneet on myyty.



Taiga puolestaan ihastuttaa skandinaavisesta muotoilusta pitävät raikkauksellaan ja tyylikkyydellään. Kaksikerroksinen huvila on väritykseltään hyvin rauhallinen, mikä luo pohjan lähes jokaiseen sisustustyyliin. Kaikki valmistuneet on myyty.



Kuoreksenniemen lomakylän sisällä on yksittäinen, omarantainen RA-lomarakennuspaikka, jossa on melko vanhoja pyöröhirsirakennuksia.





Kuvat: Kuoreksenniemen vierasmaja on linjakas, vähäeleinen rakennus rannan tuntumassa VL-alueelle osoitetulla rakennusosalalla (kuva yllä).

VL-alueella on myös yksittäinen, pyöröhirsinen huvilarakennus yhden saunan rakennusalan kohdalla (kuva vasemmalla).

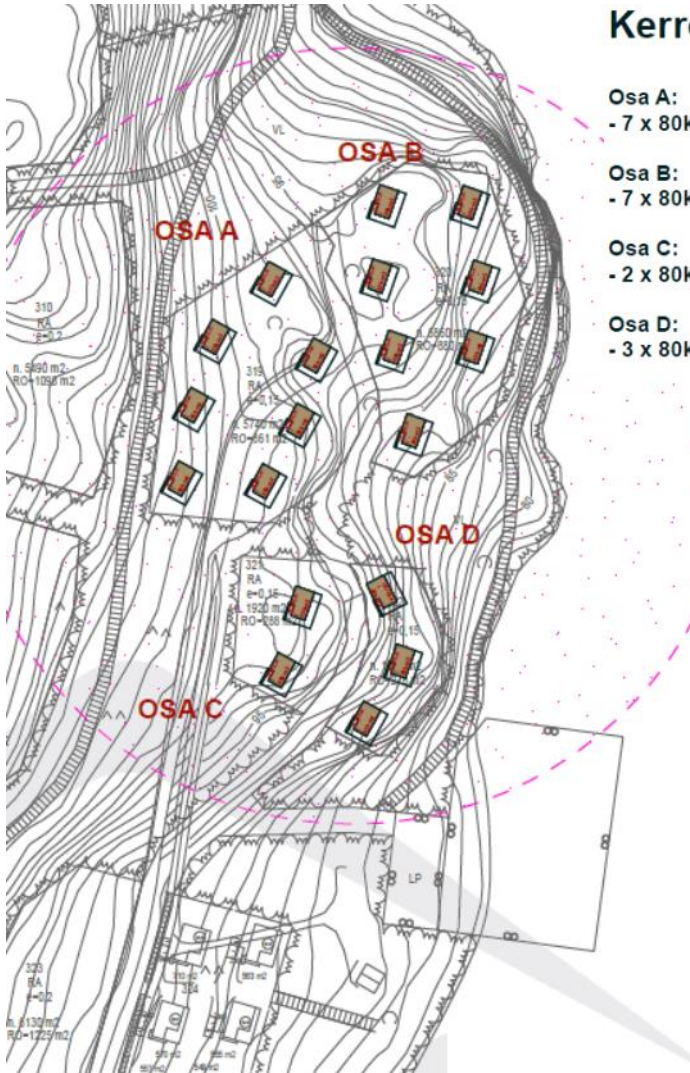


Kuvat: Kuoreksenniemen alueella kulkee leveä ja hyväkulkuinen pururata, joka toimii tarvittaessa myös huoltoreittinä. Pururata yhdistää Kuoreksenniemen ja Sahanlahden alueet toisiinsa (kuva yllä). Pohjois- eteläsuuntaisesti alueen läpi kulkeva, sorapintainen tie johtaa Etelärannan talojen ohitse venevalkamaan saakka (kuva alla).



4. MAANKÄYTTÖSUUNNITELMIA

4.1 Arkkitehdin tekemät suunnitelmat



Kerrosalalaskelma

Osa A:
 - 7 x 80k-m² = 560k-m²

Osa B:
 - 7 x 80k-m² = 560k-m²

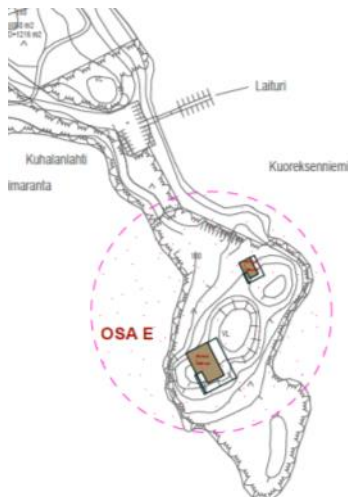
Osa C:
 - 2 x 80k-m² = 160k-m²

Osa D:
 - 3 x 80k-m² = 240k-m²

Kuoreksenniemen uudet huvilat on suunniteltu sijoittumaan kallioisen mäen päälle upeisiin järvinäköaloihin. Voimassa olevan kaavan mukaisesti rakennukset sijoittuu RA-1-kortteleihin. Uusia rakennuksia suunnitelmassa on 19 kpl.

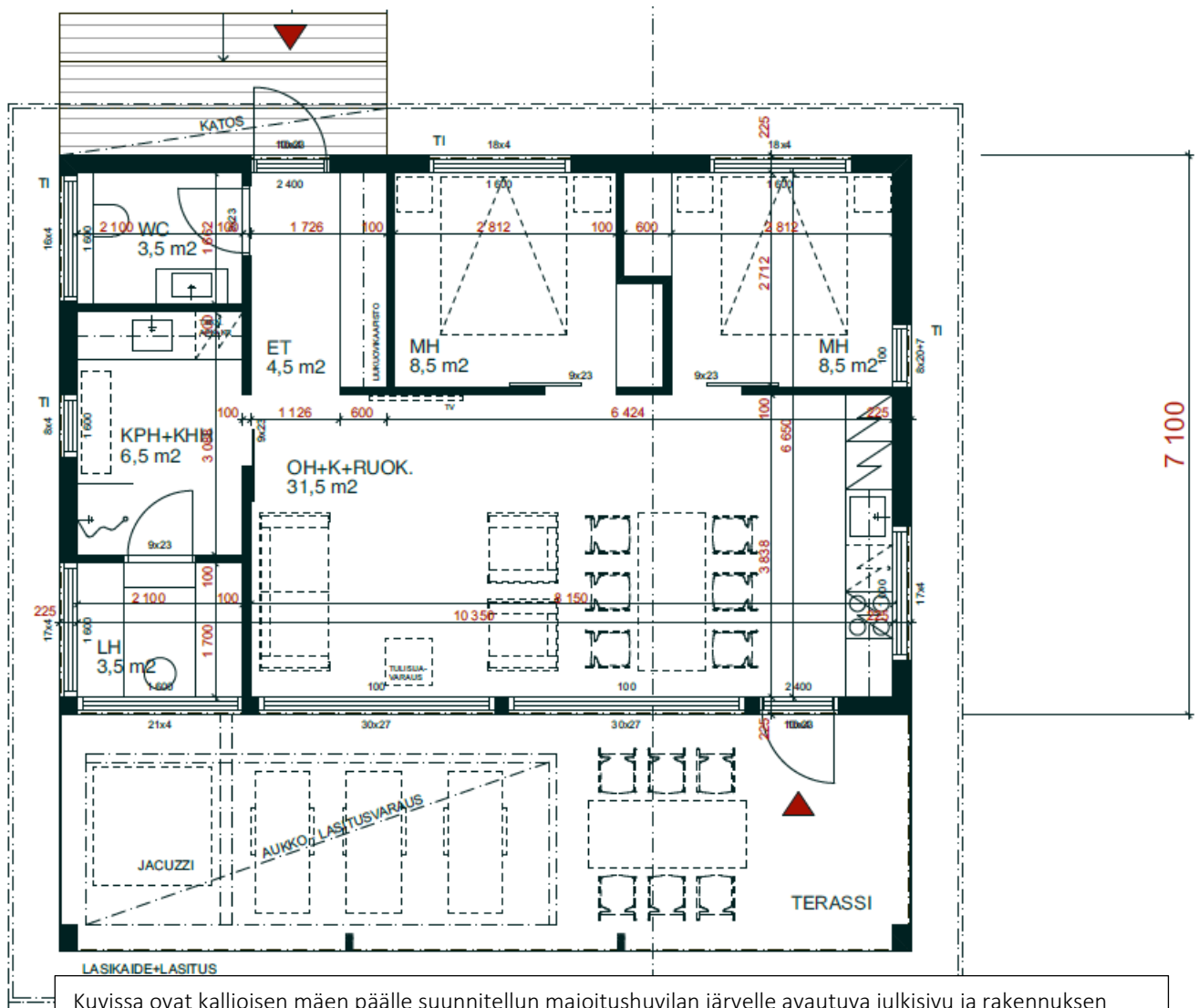
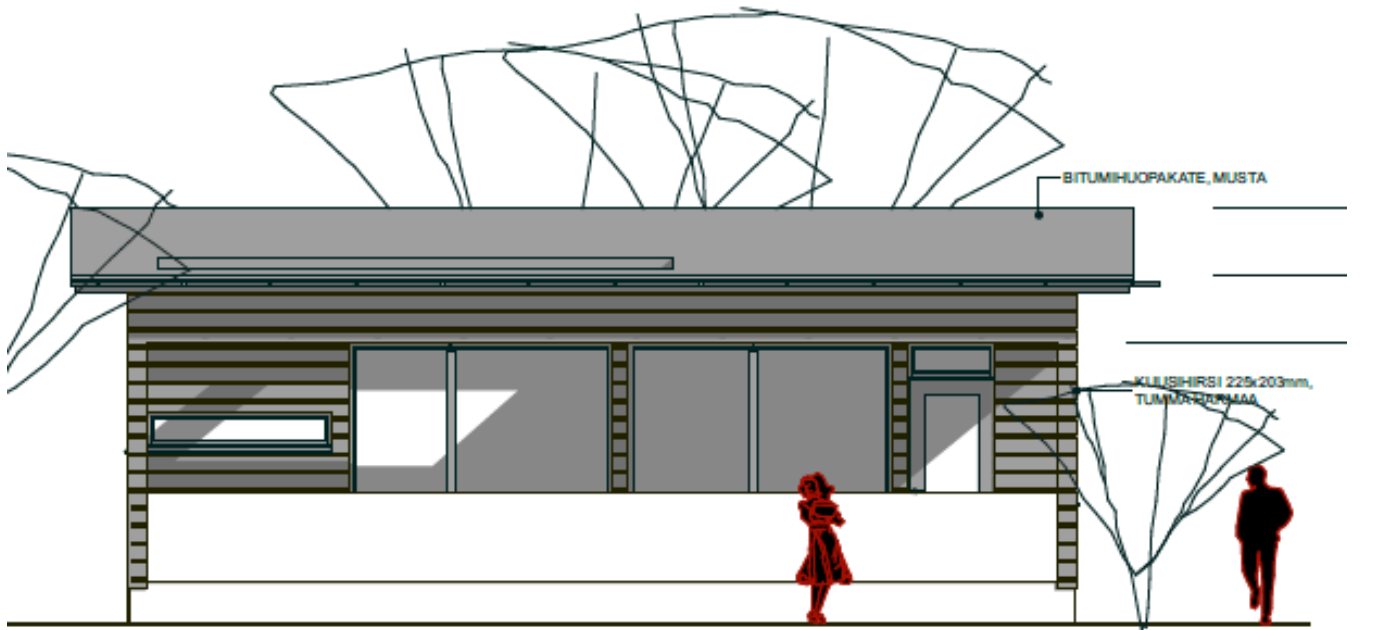
Lisäksi uutta rakentamista on suunnitteilla VL-alueena olevaan, maisemallisesti merkittävään niemeen. Voimassa oleva kaava sallii rakentamisen VL-alueelle rakennusaloina 100 m² ja 200 m².

Aluesuunnitelma on Honkatalot Oy:n laatima
 Janne Kantee, arkkitehti SAFA
 Ennakkokopio 13.10.2017



Osa E:
 - 100+200k-m² = 300k-m²

Yhteensä:
 - 1820k-m²



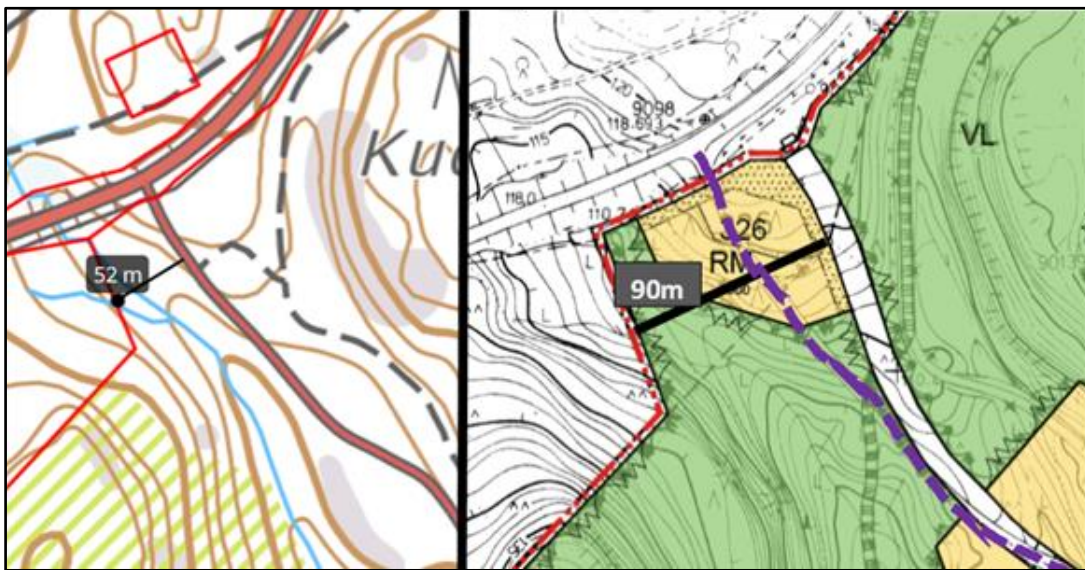
Kuvissa ovat kallioiden mäen päälle suunnittelun majoitushuvilan järvelle avautuva julkisivu ja rakennuksen pohjapiirros 15.3.2018 päivätyn luonnonsuunnitelman mukaan (Honkatalot, Janne KAntee, arkitehti SAFA). Rakennuksen kerrosala on 76,5 m² ja huoneistoala 69,0 m². Kaavan mukainen rakennusoikeus on RA-1-korttelissa 100 m² per huvila.

4.2 Kuoreksenniemen maastotarkastelu

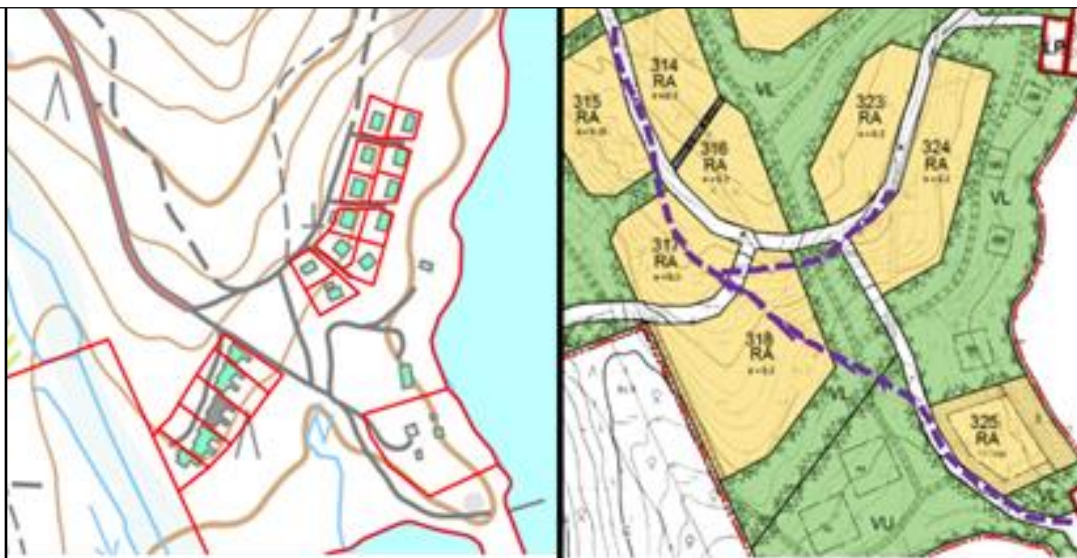
Kaavoittaja keskittyi maastokäynnillään 9.9.2019 erityisesti tarkastelemaan niiden alueiden maasto-olosuhteita, rakennettavuutta ja maisemallisia vaikutuksia, jonne uutta rakentamista on osoitettu arkkitehdin suunnitelmassa. Hyvään kaavoittamiseen kuuluu vaihtoehtoisten maankäyttösuunnitelmien tuottaminen ja niiden vaikutusten vertailu. Asemakaavatasoisen kaavoituksen tulee myös riittävästi ohjata rakentamista, etenkin olosuhteiltaan haastavassa ympäristössä.

ALUEELLE SAAPUMINEN JA PÄÄTIELINJAT

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tielinjat eivät vastaa maastossa olemassa olevia teitä. Kaavamutoksen yhtenä tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan jo toteutunutta maankäyttöä. Tiestö, ja etenkin liittymät kantatielle 62 ovat merkittäviä toteutuneen maankäytön ratkaisuja ja niiden muutoksilla olisi isoja taloudellisia vaikutuksia kaavan toteuttamisessa.



Kuvat: Pohjakartta kuvaa maastossa olemassa olevan tilanteen Kuoreksenniementien liittymän sijainnista. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavatie on piirretty 40 metriä itään ja olemassa olevan tielinjan kohdalla on RM-kortteli (kuva yllä). Kuoreksenniementien maastossa olemassa oleva tielinja on piirretty voimassa oleville asemakaavakarttaotteille violeteilla katkoviivoilla. Tielinja kulkee RA-kortteleiden 317 ja 318 poikki. Kaavamutoksessa muokataan kortteleita niin, että olemassa oleva tielinja voidaan säilyttää kaavatienä (kuva alla).



NIEMI

Kuoreksenniemen pisimmälle järvelle ulottuva osa on maisemallisesti arvokkaaksi luontoselvityksessä inventoitu, paikoin kannaksen omainen niemi. Voimassa olevassa kaavassa niemi on osoitettu VL-alueena, jonne saa rakentaa kahdelle rakennusalalle 100 + 200 m². Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on tutkia, voisiko niemen osoittaa rakennuspaikkana joko loma-asumiseen (RA) tai vakituiseen asumiseen (AO).



Kuvat: Niemi on Kuoreksenniemen lomakylän eteläisin alue. Niemen rannoilla vuorottelevat kivikot, hiekka ja avokalliot. Maastoltaan niemi on loivasti kumpuilevaa, kasvillisuudeltaan kuivaa kangasmetsää.

Niemi on leveimmillään 60 metriä ja kapeimmillaan kannaksella n. 30 metriä. Koko niemi on osoitettu yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaana alueena.





Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos ja osittainen kumoaminen
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Ehdotusvaihe, 2.3.2020



Kuvat: Lokakuussa 2019 otetuista viistokuvista käy hyvin ilmi niemen kapeus ja maisemallinen vaikutus.
(kuvaus, Maanmittauspalvelu Puttonen Oy)



Yllä olevassa kuvakoosteessa on pohjakartta ja otteet yleiskaavaa laaditusta luontoselvityksen kartasta, yleiskaavan kartasta sekä asemakaavan digitoidusta kartasta. Asemakaavassa niemi on kuvattu eteläosistaan hieman virheellisesti, leveämpänä kuin niemi todellisuudessa on.

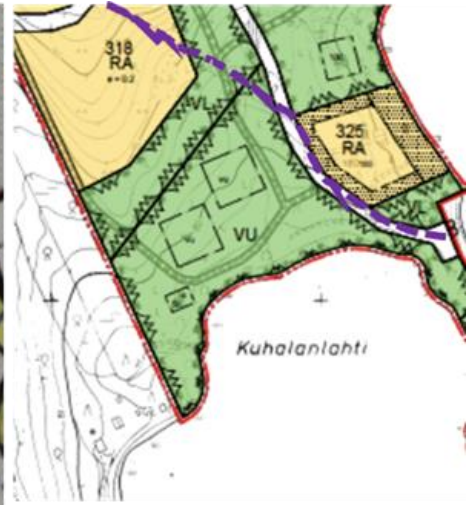
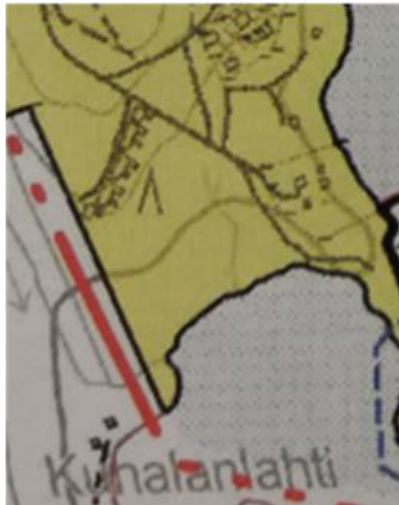
Venevalkama on osoitettu yleiskaavassa eri tavalla kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavamutoksessa valkaman voisikin osoittaa yleiskaavaa mukailleen, jotta niemen kaunista rantaa jäisi enemmän luonnontilaan.

Rakentaminen niemeen olisi luontevinta osoittaa niemen eteläosien kallioiden suojaa, jolloin rakentamisen maisemavaikutukset jäivät mahdollisimman vähäisiksi.



Kuva: Niemestä ja venevalkamasta lähtiessä tien vasemmalla puolella näkyy Kuoreksenniemen uimaranta. Harvan koivikon takana siintää Etelärannan paritalot. Kuvassa oikealla näkyvät erillisen RA-korttelin pyöröhirsiset rakennukset.

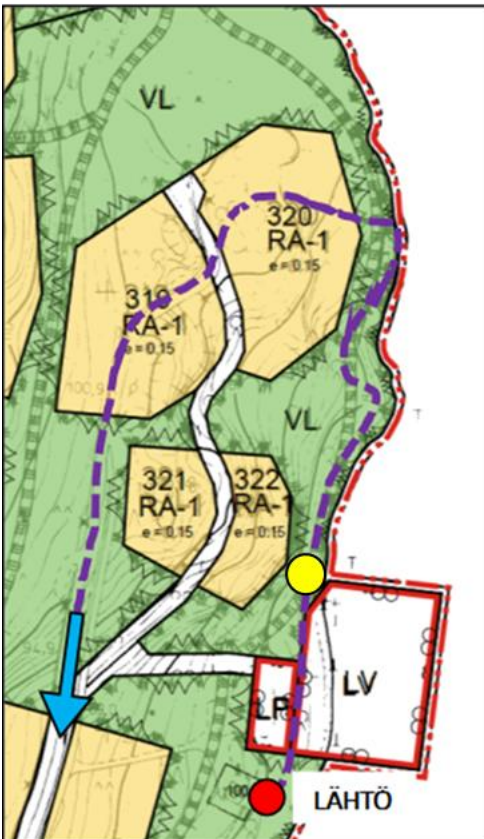
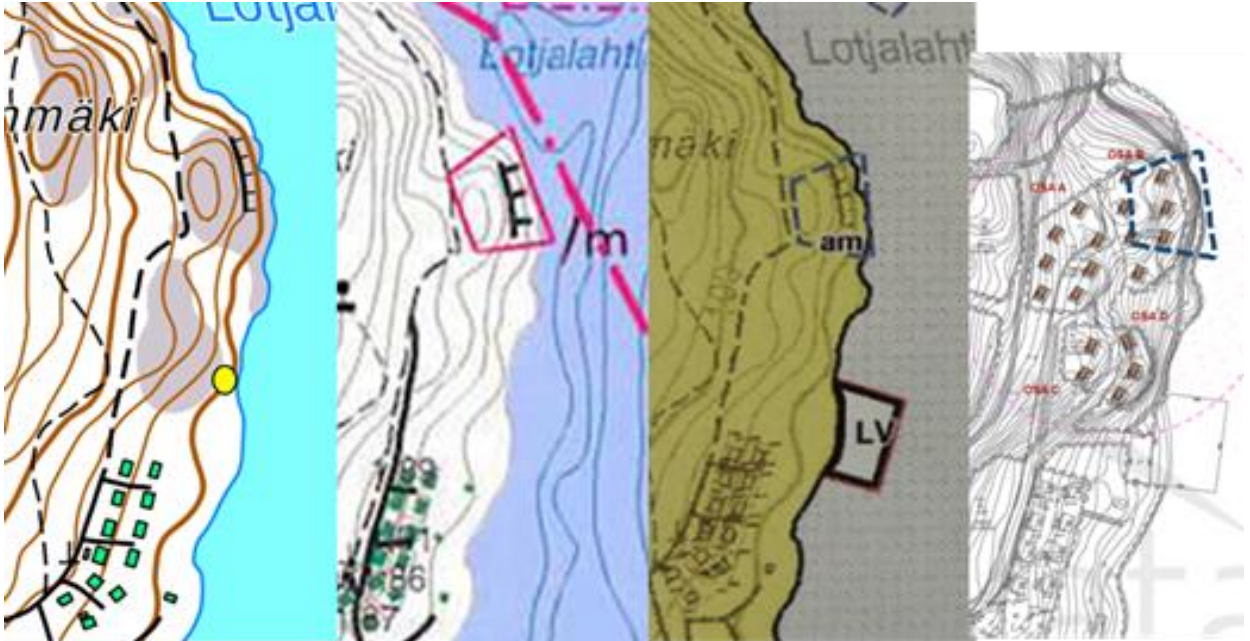
ETELÄRANTA



Kuvat: Uimarannan jälkeen ranta jatkuu ruovikkoisena. Niemen kainaloon jäävä, etelään avautuva lahti on varsin suojainen.

Rannan taustamaa on harvaa nuorta koivikkoa, jossa aluskasvillisuutena kasvaa pitkää heinikkoa ja lehtipuiden taimikkoa.

Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on osoittaa kalliomäellä olevat RA-1-korttelit omarantaisina. Kuoreksenniemen yrittäjän suunnitelmissa on rakentaa kortteleihin korkeatasoisia huviloita. Rakennuspaikkana kalliomäki on paikoin varsin haastava kallioiduuden ja korkeuserojen takia. Yleiskaavassa ja yleiskaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä osa kallioalueesta on osoitettu maisemallisesti arvokkaana alueena, joka tulisi jättää luonnontilaan. Tämä aluerajaus on täydennetty arkkitehdin laatimaan aluesuunnitelmaan sinisellä katkoviivalla (karttaote oikealla).

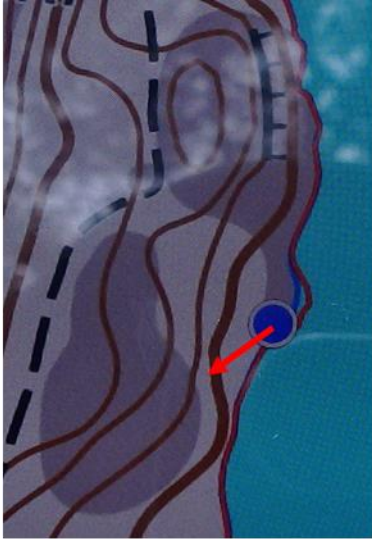


Kalliomäen alueen kaavoittaja kiersi asemakaavaotteelle piirretyn violetin katkoviivan osoittama reittiä pitkin. Kaavassa osoitetun pysäköintialueen ja venealkaman kohdalla maasto on rantaan saakka vielä melko loivaa ja tasaista. Sitten tasainen rantapenkkä kapenee huomattavasti kallioiden noustessa voimakkaasti. Yllä oleva kuva on otettu noin kaavaotteelle merkityn **keltaisen pisteen** kohdalta katsoen pohjoiseen. Tässä kohtaa RA-1-korttelin omarantaisuus on mahdollinen ja maisemavaikutuksiltaan lomakylään sopiva.



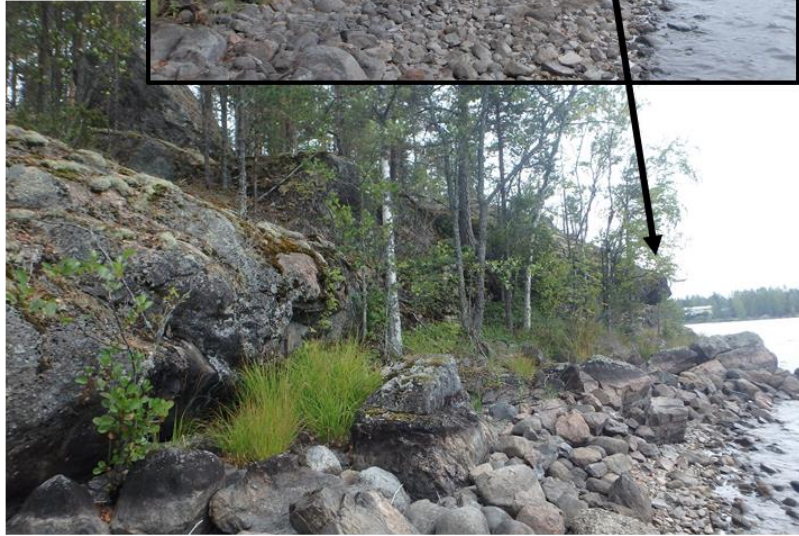
Kuvat: Tasainen ja helppokulkuinen rantapenger kapenee kuljettaessa kohti pohjoista. Ensimmäisen kallioiden rinnejakson jälkeen maasto muuttuu loivemmaksi nuorta koivikkoja ja heinää kasvavaksi moreenirinteeksi. Myös ranta on tässä kohtaa loiva ja pienien kivien peitossa. Kivikkoranta päättyy valtaviin siirtolohkareisiin ja kallioihin, jotka ulottuvat järveen asti. Matkaa ei voi jatkaa pidemmälle rantaa pitkin, vaan on nouseva ylemmäs rinteeseen.





Kuvat: Kivikkorannan päätteenä olleet valtavat siirtolohkareet ovat sammaleiden peitossa. Tältä paikalta katsottaessa taaksepäin kulkusuuntaan, eteleen päin, avautuu näkymä heinäiselle koivikkorinteelle, joka on kahden kallion välissä (kuvat yllä). Siirtolohkarekohdan jälkeen ranta jatkuu hetken korkealla veden pinnasta, kunnes jälleen laskeutuu kohti seuraavaa loivaa kivikkorantaa (kuva alla).

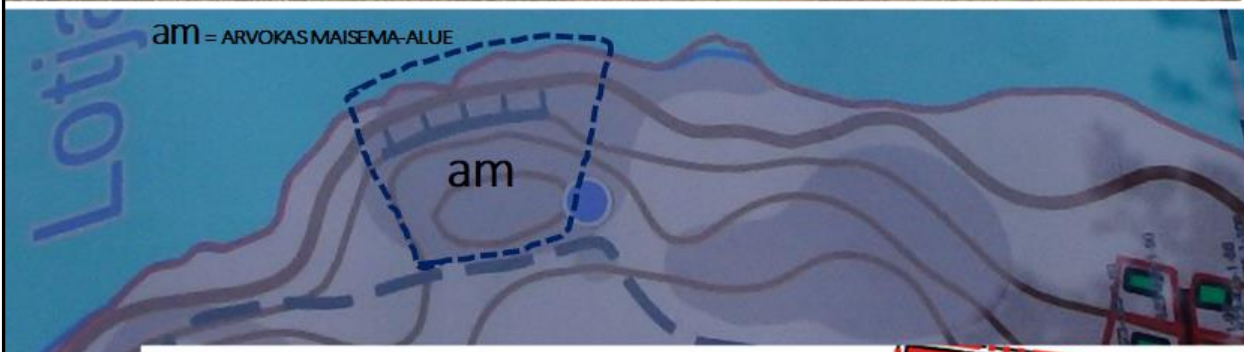


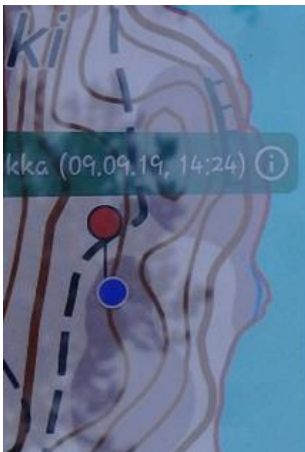


Kuvat: Kivikkorannan kivet suurenevat lohkariksi ja lopulta kulkeminen vesirajassa muuttuu mahdottomaksi rannan muuttuessa pystysuoraksi kallioseinämäksi. Tästä alkaa yleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokas alue (ma).



Kuvat: Maisemallisesti arvokas alueen (ma) laelta avautuu komeat maisemat järvelle kohti itää. Voimassa oleva asemakaava ei huomioi yleiskaavassa osoitettua am-aluetta. Asemakaavaan merkitty jalankululle merkitty alueen osa on mahdoton toteuttaa kaavakarttaotteelle merkityn musta pystyviivan vasemmalle puolelle rannassa olevan pystykallion takia. Asemakaavakartassa on myös virheellisyttä pohjakartan osalta.





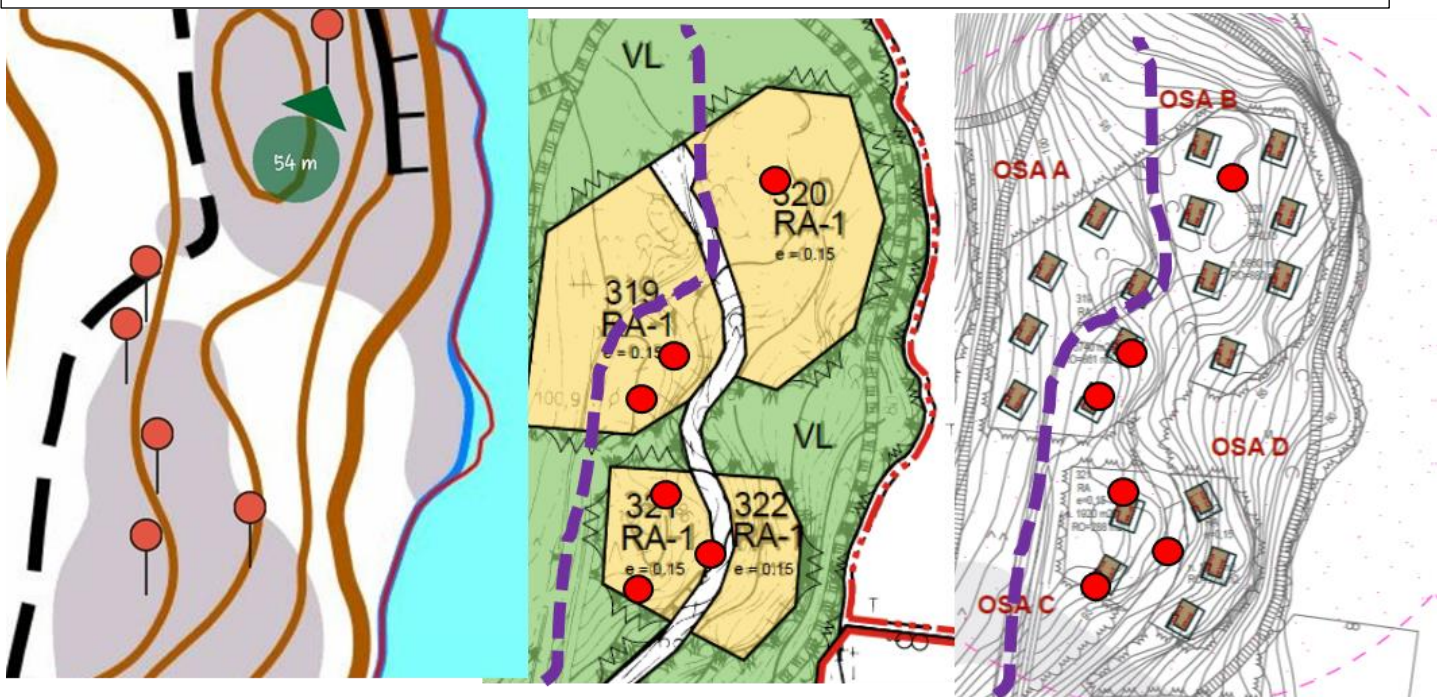
Kuvat: Eteläisellä kalliomäelle (karttaotteissa alempi) rakentamista ei rajoita maisemallisesti arvokas aluerajaus. Haastetta kuitenkin rakennusten sijoittamiseen tuovat korkeuserot ja rinteiden vaihtelevuus. Rakennusten paikat olisi tutkittava maastossa rakennus rakennukselta, jotta niiden ja tarpeellisten tielinjojen maastoon istuttaminen onnistuu riittävällä tarkkuudella.





Kuvat: Yläkuvasssa näkyy kalliomäen suurin siirtolohkare ja sen sijainti karttaotteella sinisenä pisteenä. Siirtolohkareen pohjoispuolella on loiva moreenirinne, johon olisi mahdollista rakentaa kulkuyhteys rantaan saakka. Tätä rinnealuetta kannattaisi hyödyntää huviloiden rakentamisen alueena, sillä korttelit olisi perustellusti osoitettavissa omarantaisina.

Alla olevassa karttakollaasissa on esitetty punaisin pistein kaavoittajan maastokäynnillä 9.9.2019 rakennuspaikoiksi valitsemia kohteita. Kaavakartalle ja aluesuunnitelmaan on kuvattu olemassa oleva pururata – huoltotie violetilla katkoviivalla, ja tämän käyttöä kaavatienä kannattaa harkita olemassa olevan rakenteen hyödyntämiseksi.





Kuvat: Yläkuva on panorama-yhdistelmä hieman eri kuvakulmista otetuista viistokuvista, mutta panoramasta on nähtävissä ranta-alueen maisemallinen monimuotoisuus. Alakuvassa rannan kalliojyrkkäne, joka on yleiskaavassa osoitettu am-alueena. Matkailullisesti alue on erittäin houkutteleva tarjoten elämyksellisiä majoittumisen paikkoja.
(Viistokuvaus, Maanmittauspalvelut Puttonen Oy, lokakuu 2019)

4.3 Sahanlahden ja Lotjanlahden alueiden kaavamuutostarpeet

Sahanlahden ja Lotjanlahden välissä on pieni, Puumalan kunnan omistuksessa oleva RM-alueeksi osoitettu niemi, joka on maisemallisesti arvokas alue. Voimassa olevassa asemakaavassa on piirretty kantatiehen 62 liittyvä kaavatie, joka pitkin on kulku niemeen. Liittymää eikä tieyhteyttä ole kuitenkaan toteutettu maastoon. Sahanlahden RM-alueelle sen sijaan on olemassa oleva tieyhteys liittymiseen kantatielle 62. Asemakaavamuutosta valmistellessa tulee harkita, onko tämä nyt kaavaan merkitty tieyhteys ja siihen liittyvä LP-alue tarpeelliset säilyttää.

Asemakaavaan tulee merkitä yleiskaavassa olevat alue- ja kohdemerkinnät liittyen kulttuuri- ja luonnonympäristöön sekä huomioida melualueen rajaus.

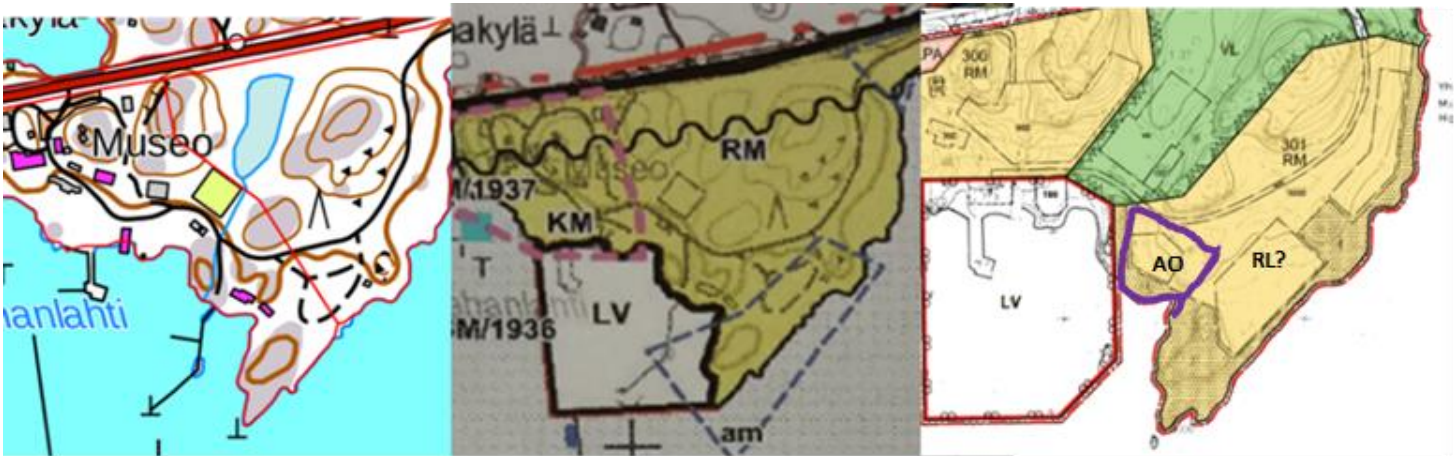


Kuvat: Kuvassa on nähtävissä Sahanlahti Resortin majoitushuvila-alueen ja vielä rakentumattoman RM-korttelin (aiivan kuvan vasemmassa laidassa) välissä olevan kävelysillan.

(Viistokuvaus, Maanmittauspalvelut Puttonen Oy, lokakuu 2019)

Sahanlahden matkailualueen ydinalueella päivitetään asemakaavaa vastaamaan toteutunutta rakentamista ja tielinjoja. Asemakaavaan tulee osoittaa yleiskaavassa olevat kohde- ja aluevaraukset liittyen kulttuuri- ja luonnonympäristöön sekä huomioida melualueen rajaus. Rakennusalueiden rajauksia voisi myös tarkastella, ovatko ne edelleen tarkoituksenmukaisia.

RM-korttelissa 301, kotisataman itärannalla oleva rakennusalue tulee osoittaa vakituisen asumisen sallivana korttelialueena (RA/AO tai AO). Muutoinkin voisi pohtia korttelin 301 käyttötarkoituksen merkintää. Onko aluetta jatkossa tarkoitus kehittää RM-alueena (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) vai onko alue vakiintuneesta Karavaanialue, jolloin parempi merkintätapa olisi RL (Leirintäalue) tai RV (asuntovaunualue). Venevalkama-alueen (LV) aluerajauksia voisi myös tarkastaa.



Kuvat: Kuvassa on nähtävissä Sahanlahti Resortin keltainen päärakennus sekä vierasvene- ja kotisatama-alueet.

(Viistokuvaus, Maanmittauspalvelut Puttonen Oy, lokakuu 2019)

LIIKENTEELLINEN TARKASTELU

Nopeusrajoitus Lietvedenttiellä (kantatie 62) Sahanlahden ja Kuoreksenniemen kohdalla on 80 km/h.





Sisäiset liikennejärjestelyt suunnittelualueella :

Sahanlahden ja Kuoreksenniemen matkailualueilla ei sisäisesti ole erikseen kevyenliikenteen yhteyksiä, vaan kaikki alueilla tapahtuvat liikennemuodot käyttävät pääosin samoja tieyhteyksiä. Kaavamuutoksessa osoitettavat kadut on mitoitettu siten, että ajoratojen lisäksi on mahdollista toteuttaa ajoradan viereen kevyenliikenteen väylä toispuolisesti. Kuoreksenniemen alueen ja Sahanlahden yhdistävät Kuoreksenniemen puolella Koskelontie ja Sahanlahden puolella Lotjanlahdentie ja niiden väli osoitetaan ajoyhteytenä, jotta läpiajamista hillitsevät toimenpiteet ovat mahdollisia.

Kuoreksenniementie on kokoojkatu, johon liittyvät **Telkäntie** ja **Koskelontie** ovat kortteille liikkumista varten ja voisivat hengeltään olla hyvin pihakatumaisia. Kuoreksenniementien nopeusrajoituksen olisi hyvä olla 40 km/h, Telkäntien ja Koskelontien tarvittaessa sitäkin alhaisempia.

Sahanlahdessa liikenne on joko alueella saapumista, jolloin autot ohjataan pysäköintialueelle kantatien 62 läheisyyteen, tai korttelin sisäistä, valtaosin huoltoon liittyvää autoliikennettä. Kortteleihin 304 ja 305 sekä Kuoreksenniemen puolelle kuljetaan **Lotjanlahdentietä** pitkin. Sahanlahteen uutena kaavassa osoitettavana tienä **Heporaudantie** palvelee kortteille 300 (RM-1) ja 301 (AO) sekä Sahanlahden satamaan kulkevaa liikennettä. Heporaudantie voi toimia myös pelastustoimeen liittyvänä yhteytenä.

Suunnittelualueella olevat ja uutena osoitettavat liittymät kantatielle 62:

- 1) Nykyinen Kuoreksenniementien liittymä
- 2) Nykyinen Sahanlahden linja-autopysäkin vieressä, kosken länsipuolella oleva liittymä. Sen sijaintia voidaan hieman siirtää, jotta tilaa on sekä linja-autopysäkillä että liittymälle. Tämä liittymä palvelee sekä Sahanlahden länsipuolen alueita, Lotjanlahtea, sekä Kuoreksenniemen itäosia, jonne erityisesti on rakentamisen painetta kaavan laatimisen hetkellä. Suunnittelualueen sisäisesti on tavoitteena kehittää nykyisestä pururadasta myös autoliikenteelle sopiva Koskelontie ja siihen liittyvä ajoyhteys. Sahanlahti Resort toimii matkailualueen palvelukeskittymänä (vastaanotto, ravintolat jne.), joten kulkuyhteys Sahanlahden ja Kuoreksenniemen välillä tulee olla toimiva. Matkailijat pitää voida ohjata Sahanlahden puolelta alueen sisäisesti (Koskelontietä ja ajoyhteyttä pitkin) Kuoreksenniemen puolelle, ilman että matkailijan tarvitsee kerran Sahanlahti Resortiin saavuttuaan enää kiertää Kuoreksenniemen puolelle tien 62 kautta.
- 3) Nykyinen Sahanlahti Resortin pääsisäänkäynnin liittymä
- 4) Nykyinen liittymä tien 62 pohjoispuolelle, jotta kaavamuutosalueen pieni laajennusalue RM-kortteli 303 Niskalammen rannalla on liittymällä saavutettavissa. Korttelissa 303 on käytössä oleva rantasauna. (Tästä ei ole kuvia)
- 5) Uusi liittymä Sahanlahti Resortin jälkeen, matkailualueen itälaidalle, jonne kaavamuutoksella osoitetaan uusi katu yhteys Heporaudantie. Kaavoittajan mielestä tämä uusi liittymä sekä katu ovat tarpeelliset, jotta Sahanlahti Resortin pääsisäänkäynnin liittymä ei ruuhkaudu liikaa. Voimassa olevassa asemakaavassa koko Sahanlahden alueen sisäinen liikenne on osoitettu pelkillä ajo-yhteyksillä. Nyt kaavamuutoksella luodaan Sahanlahden itäpuolelle uusi AO-tontti, sekä vahvistetaan jo olemassa olevan RM-korttelin potentiaalia. On tarpeen, että näille alueille on itsenäinen pääsy tieltä 62.

Seuraavilla sivuilla on kuvia kaavamuutoksessa osoitettavista liittymistä maastossa.



Liittymä 1. Nykyinen Kuoreksenniementien liittymä



Liittymä 2. Nykyinen Sahanlahden linja-autopysäkin vieressä, kosken länsipuolella oleva liittymä



Liittymä 3. Nykyinen Sahanlahti Resortin pääsisäänkäynnin liittymä



Liittymä 5. Uusi liittymä Sahanlahti Resortin itäpuolelle, ”Heporaudantie”



Uuden liittymän likimääräinen sijainti on osoitettu kuviin punaiselle ruudulle. Yläkuvassa näkymä tiellä 62 Sahanlahti Resortin pääsisäänkäynnin suuntaan. Alakuvassa on näkymä kaavassa osoitettavalta Heporaudantieltä kantatielle 62 tulevan liittymän kohdalta.





5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan muutos ja tavoitteet

Kuoreksenniemen lomakylän yrittäjä Harri Oesch on kirjannut perustelut ja tavoitteet kaavamuutokselle 24.6.2019 päivättyyn kirjelmään.

”Voimassa oleva kaava on nyky muodossaan vanhentunut eikä vastaa alueen kehittämisen tarpeita. Kaavan sisältämä rakennusoikeus on ylivoimainen, eikä ole siten toteuttamiskelpoinen. Kaava on toteutunut vain vähäisessä määrin. Alueen kehittäminen nykyisen kaavan pohjalta ei saa tukea myöskään rahoituksen näkökulmasta, koska alueen realistinen rakentamispotentiaali ja sitä vastaava vakuusarvo ei ole riittävä tarvittavien rakennusinvestointien toteuttamiseen.

Suunniteltujen toimenpiteiden tavoittena on Sahanlahden toiminnan synergian ja liiketoiminnan laajentaminen sekä ympärivuotisuuden mahdollistaminen. Alueelle tarvitaan uusia myös kansainvälisille asiakkaille soveltuvia majoitustiloja. Sahanlahti – Kuoreksenniemen brändääminen on keskeistä. Nykyiset toimijat ovat kantaneet rahoitusvatuun tappiollisesta toiminnasta yli 10 vuotta, mutta uskovat edelleen alueen mahdollisuuksiin ja ovat halukkaita viemään aluetta eteenpäin yhteistyössä Sahanlahden ja kunna kanssa. Alueelle rakennetut Etelärannan huvilat ovat olleet pääosin myymättä valmistumisensa jälkeen. Viimeiset toteutuneet kaupat on tehty selvästi alle rakentamiskustannusten. Myös huviloiden vuokratuotot ovat jääneet vaatimattomiksi. Edellä mainitun johdosta uusille investoinneille pitää olla kestävä peruste ja realistinen tuotto-odotus. Pankkirahoituksen saaminen uudisrakentamiseen vaatii realisoitavia ja kykyä investoida alueen infraan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset uudisrakentamiselle alueen pohjoisosaan Sahanlahden läheisyyteen. Tällä edistetään parhaiten yhteistoimintaa Sahanlahden kanssa rakennuspaikkojen haastavuudesta huolimatta. Tämä merkitsee merkittäviä investointeja alueinfraan. Asemakaavan muutoksella tulee mahdollistaa omarantaisia rakennuspaikkoja. Näistä osa tullaan realisoimaan alueen investointien eteenpäinviemiseksi. Osa hyödynnetään uusina rakennuspaikkoina vuokrakäyttöön tuleville huviloille.

Tuleva rakentaminen toteutetaan laadukkaasti vahvistamaan alueen laatumielikuvaa. Majoituksesta on tarkoitus rakentaa suomalaista luksusta tarjoava kokonaisuus, jossa ollaan luonnon keskellä nauttien yksityisyydestä, hiljaisuudesta, saunasta, kylvystä ja laadukkaasta ruuasta maisemaan istutetuissa majoitusyksiköissä. Tarkoitus on rakentaa majoituskapasiteettia n. 30 + 30 petipaikkaa kahdessa vaiheessa. Yhden majoitusyksikön koko on 4 petipaikkaa (2 mh:n kokonaisuus) ja mahdollisesti kaksi lisävuodepaikkaa parviratkaisuna. Itse majoitusyksiköstäkin on tarkoitus tehdä kiinnostava, jonkalaisia vastaavia ei ole Saimaan alueella. Investoinnin tausta ja tarkoitus on tulla osaksi Sahanlahden matkailukeskuksen alueen majoituskapasiteettia, joillen se palvelee Sahanlahden kasvavia asiakasvirtoja. Rakentaminen lisää osaltaan myös alueen vetovoimaa, jonka vuoksi asiakkaat tulevat Puumalaan ja Sahanlahteen.”



5.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Vanha kaava			Uusi/muutettu kaava		
	pinta-ala	kerrosala		pinta-ala	kerrosala
	m ²	k-m ²		m ²	k-m ²
Aluevaraus			Aluevaraus		
RM	95022	8396	RM	79569	3005
			RM-1	22119	950
RA	131468	27788,35	RM-2	7516	525
			RA	57766	11553,2
RA-1	15324	2298,6	RA-1	29787	2100
			AO	25666	4863,8
VL	214301	800	VL	274287	300
VU	166993	100	VV	2292	
			EV	62734	
			M	42529	
			MY	12208	50
LP	2989		LP	4326	
			LP-1	1044	
LPA	840		LP-2	1022	
LV	43392	150	LV	28256	170
			LV-1	3592	
			ET	529	
W	866		W	2881	
katu	35384		katut	25654	
Yhteensä:	706579	39532,95		683777	23517
			vähennys:	91898	14207,55

Taulukko:

Suunnittelualan pinta-ala ja rakennusoikeudet käyttö- tarkoituksittain.

Rakennusoikeudet on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, lisäksi on huomioitu myönnetty poikkeamisluvat kerrosalojen ylitysten osalta.

Kaavamuutos vähentää lomakylän rakennusoikeutta 14 207,55 k-m².

Kaavamääräykset kokonaisuudessaan on esitelty kaavakartan yhteydessä. Tähän on liitetty aluevaraukset selventämään mitoitustaulukkoa.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET : ALUEVARAUKSET

AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE Erillispientaloihin liittyvä pysäköinti tulee sijoittaa korttelialueelle.	EV	SUOJAVIHERALUE Alue säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena metsäalueena. Suojaviheralue vastaa yleiskaavassa osoitettua kantatie 62:n melualueen rajausta.
RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE Matkailurakennuksiin liittyvä pysäköinti tulee sijoittaa korttelialueelle. Rakennusten tulee olla tyylliään, mitoitukseltaan ja väriykseltään alueelle soveltuvia. Korttelialueelle tulee rakentaa siten, että kortteliin jää luonnontilaisina säilyviä alueita sekä luonnonpuita. Erityisesti tulee kortteilla tulee jättää suojapuustoa erityisesti rannan puoleiselle osalle	M	MAA- JA METSÄTALOUSHALUE
RA-1	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. Kussakin rakennuksessa saa olla yksi loma-asunto, jonka enimmäiskerrosala saa olla 100 k-m ² . Rakennusten tulee olla tyylliään, mitoitukseltaan ja väriykseltään alueelle soveltuvia. Korttelialueelle tulee rakentaa siten, että kortteliin jää luonnontilaisina säilyviä alueita sekä luonnonpuita. Erityisesti tulee jättää suojapuustoa korttelin rannan puoleiselle osalle. RA-1-korttelin 306-308 matkailurakennuksiin liittyvä pysäköintiä varten on varattu LP-1 - pysäköintialue Kuoreksenniementien varteen.	MY	MAA- JA METSÄTALOUSHALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA
RM	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE Alueelle saa rakentaa ravintola- ja kokousrakennuksia, matkailua palvelevia majoitusrakennuksia sekä niitä palvelevia huolto- ja varastorakennuksia ja talousrakennuksia. Alueelle saa rakentaa rantasaunoja. Alueella on useita arvokkaita rakennuksia, joiden ympäristöt tulee säilyttää ja pitää asiallisessa kunnossa. Matkailurakennuksien korttelialueiden 302, 303 ja 304 liittyvä pysäköinti voidaan osoittaa yleisille pysäköintialueille (LP).	LV	VEINEVALKAMA Sahanlahden satama. Ennen uusien laitureiden rakentamista tai alueen ruoppaamista on selvitettävä mahdolliset vedenalaiset arkeologiset muinaismuistot.
RM-1	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE Matkailurakennuksiin liittyvä pysäköinti tulee sijoittaa korttelialueelle. Alueita voidaan käyttää vaihtoehtoisesti myös caravan-alueena.	LV-1	VEINEVALKAMA Kuoreksenniemen venevalkama. Ennen uusien laitureiden rakentamista tai alueen ruoppaamista on selvitettävä vedenalaiset arkeologiset muinaismuistot. Valkamaan liittyvä pysäköinti voidaan osoittaa pysäköintialueelle LP-2.
RM-2	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE Matkailurakennuksiin liittyvä pysäköinti tulee sijoittaa korttelialueelle.	LP	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE Matkailurakennuksien korttelialueiden 302, 303 ja 304 liittyvä pysäköinti voidaan osoittaa yleiselle pysäköintialueelle.
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE	LP-1	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE Loma-asuntojen korttelialueiden 306, 307 ja 308 liittyvä pysäköinti voidaan osoittaa tälle yleiselle pysäköintialueelle.
VV	UIMARANTA	LP-2	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE Kuoreksenniemen venevalkaman LV-1, uimarannan ja VL-niemen virkistyskäyttöön liittyvä pysäköinti voidaan osoittaa tälle yleiselle pysäköintialueelle. Pysäköintialue tulee toteuttaa niin, että se soveltuu maaseudullisesti luonnonkauniin niemen yhteyteen. Mahdollisuuksien mukaan tulee jättää suojapuustoa pysäköintialueen reunalle.
		ET	YHDYSKYNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVA ALUE
		W	VESIALUE Mikäli vesialueella on tarpeen tehdä ruoppaamista tai muita rannan tai vesistön pohjaa muuttavia toimia, on selvitettävä mahdolliset vedenalaiset arkeologiset muinaismuistot ja pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.



6. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

6.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.1.–7.2.2020. Luonnokseen saatiin 6 lausuntoa ja 2 osallisten kirjallista mielipidettä ja 1 osallisen muu yhteydenotto.

Etelä-Savon maakuntaliitto, 12.2.2020

Lausunnossaan Etelä-Savon maakuntaliitto toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Pohjois-Savon ELY-keskus, 12.2.2020 (POSELY/2066/2019)

Lausunnossaan Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa Kuoreksenniemen osoitettujen sisällöllisten muutosten osalta. ELY-keskus pitää ilman muuta järkevänä kaavan ratkaisua osoittaa Kuoreksenniemen liittymä nykyisen, toteutuneen sijainnin mukaisesti. ELY-keskus näkee Kuoreksenniemi – Sahanlahti matkailualueen kehittämisen erittäin myönteisenä.

ELY-keskuksen mukaan on tarpeen arvioida ja perustella, onko kantatielle 62 osoitetut liittymät tarpeen alueen kehittämiseksi. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta alueen kehittäminen tulisi tapahtua nykyisiä liittymiä hyödyntäen. ELY-keskus huomauttaa Sahanlahden linja-autopysäkin yhteydessä olevasta liittymästä. Ei ole toivottavaa, että matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle tapahtuva liikenne kulkee pysäkin kautta. ELY-keskus huomauttaa lisäksi, että kaavassa tulee osoittaa liittymät ajoneuvoliittymää osoittavalla merkinnällä, kortteleiden 304 ja 305 ajoyhteyksien ja pysäköintialueiden ratkaisut tulee selvittää ennen kaavaehdotuksen nähtäville panoa sekä liittymien ja ajoyhteyksien toteuttamisen kustannukset on arvioita.

ELY-keskuksen mukaan kaavaselostukseen tulee täydentää kantatien 62 liikennemäärät ja nopeusrajoitus, sekä arvioida toimintojen saavutettavuutta ja sijoittumista liikenneturvallisuuden näkökulmasta. ”Liikkumisen teemakartalla” voisi havainnollistaa koko matkailualueen liikkumistarpeita ja ajoyhteyksiä ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen ja virkistysreittien yhteyksien näkökulmasta.

Kantatien 62 eteläpuolelle osoitetut laajat EV-alueiden määräystä olisi syytä tarkentaa ja merkinnän perustelua avata kaavaselostuksessa. Jos EV-alueet on osoitettu vastaamaan yleiskaavan mukaista melualueen rajausta, tulee ilmoittaa, mihin selvitykseen melurajaus perustuu. ELY-keskus toteaa, ettei tienpitäjällä ole mahdollisuutta toteuttaa melusuojuuksia tämän kaltaisille alueilla. Kantatiehen 62 rajautuvissa RM-kortteleissa tulee huomioida tien melu.

Kaavoittajan vastine

Kaavoittaja on tarkastellut kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä suunnittelualueen liikenteellisiä seikkoja erityisesti liittyen tiehen 62. Kaavaselostukseen on ehdotusvaiheessa lisätty valokuvia nykyisten ja suunniteltujen liittymien kohdista. Kaavamääräyksiin ja aluevarausten keinoin on tarkennettu kaavan ohjausvaikutusta kortteleihin liittyvän pysäköinnin osalta.

EV-aluevarauksen kaavamääräystä tarkennetaan kaavaehdotuksessa. EV-alue on kuvattu asemakaavakarttaan vastaavasti kuin osayleiskaavan tie 62 myötäinen melualue.

Kaavoittaja toteaa, että Puumalassa tiealueen melurajaukselta vastaavaa EV-aluevarausta on käytetty Pistohiekan matkailualueen ranta-asemakaavassa, joka sijoittuu myös kantatien 62 varteen.



Kaavoittajan mielestä suunnittelualueella tulee olla viisi liittymää:

- 1) Nykyinen Kuoreksenniementien liittymä
- 2) Nykyinen linja-autopysäkin vieressä, kosken länsipuolella oleva liittymä.
- 3) Nykyinen Sahanlahti Resortin pääsisäänkäynnin liittymä
- 4) Uusi liittymä Sahanlahden matkailualueen itälaidalle, jonne kaavamuutoksella osoitetaan uusi katuyhteys
- 5) Uusi liittymä tien 62 pohjoispuolelle

Etelä-Savon ELY-keskus, 11.2.2020 (ESAELY/1234/2019)

Lausunnossaan Etelä-Savon ELY-keskus, ettei sillä ole huomautettavaa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavaselostusta ELY-keskus pitää sisällöllisesti kiitettävänä. Kaavaratkaisua, jossa rakentamisen määrää Kuoreksenniemen alueella oleellisesti vähennetään pitää perusteltuna ympäristönäkökohtien kannalta. ELY-keskus pitää merkittävän seikkana myös kaavaratkaisun tavoitetta lomakylän taloudellisen kannattavuuden parantamiseksi.

LUONTO- JA MAISEMA-ARVOT

Ely-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksessa luonto- ja maisema-arvojen osalta on taustaselvityksinä käytetty Puumala – Kuoreksenniemen osayleiskaavaa varten v. 2011 laadittua luontoselvitystä. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että asemakaavaselostuksessa on hyvää tuoretta maasto- ja maisemaolosuhteita kuvaavaa materiaalia, sekä kaavoittajan pohdintaa rakennuspaikkojen sijoittelusta.

ELY-keskus muistuttaa, että yleiskaavassa osoitettu maisellisesti arvokkaina alueina (am), jonka vuoksi ne tulisi jättää nykytilaansa seuraavat kohteet:

- 1) Kaava-alueen **eteläosan Kuoreksenniemi**.
ELYn näkemys: Ei tulisi osoittaa ainakaan loma- eikä pysyvää rakentamista, tai ei rakentamista lainkaan. Niemellä on erittäin merkittävä rooli koko Kuoreksenniemen matkailualueen houkuttelevuuden ja käytön kannalta. Yleiskaava selvityksineen on ajantasaisempi kuin vuodelta 1994 voimassa oleva alueen nykyinen asemakaava. Yleiskaava ei osoita niemeen rakentamista ja tämä yleiskaavan ohjausvaikutus tulee huomioida asemakaavamuutosta laatiessa.
- 2) Lotjanlahden eteläpuolen **kalliojyrkäne Kuoreksenmäen rannassa**
ELYn näkemys: Korttelien ja rannan väli tulee osoittaa olemassa olevan puuston säilyttävällä kaavamääräyksellä.
- 3) Kunnan omistama **niemi Lotjanlahden ja Sahanlahden välissä**
ELYn näkemys: Pienen alueen rakentamista on ohjattava kaavoituksella tarkemmin, jotta rakentamisen maisemavaikutus Sahanlahden suuntaan ja avoveden puolelle jäävät mahdollisimman vähäisiksi..

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, ettei kaavaluonnoksella ole merkittävää vaikutusta saimaannorpan pesintään tai Lietveden Natura-alueen luonnonarvoihin.



RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

ELY-keskus toteaa, ettei asemakaavamuutosta varten ole tehty rakennetun kulttuuriympäristön osalta päivitysinventointia, vaan asemakaavamuutoksen taustaselvityksinä on käytetty yleiskaavaa varten laadittua kulttuuriympäristöselvitystä v.2012. Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa (ESKU) on kolme kohdetta Sahanlahdesta (sahanvalttarin asunto, museo ja työväen asuinrakennus).

ELY-keskus huomauttaa, ettei kaavaselostuksessa ole esitelty kaavaluonnoksessa osoitettujen arvokkaiden rakennuskohteiden valintaperusteita. Samoin kaavaluonnoksesta on vaikea saada selvää, mihin kohteisiin suojelumerkinnot kohdistuvat. Kaavaselostuksessa tulee esitellä paremmin alueen vanha rakennuskanta suojelumerkintöjen tarpeen arvioimiseksi. Luonnosvaiheen perusteella ELY-keskus arvioi, että kaikki selostuksessa ja kulttuuriympäristöselvityksessä rakennusperintökohteina mainitut rakennukset tulee osoittaa sr-merkinnöin. Lisäksi sr-1 –määräykseen tulee listä, että rakennuksia koskevissa muutostöistä on pyydettävä Savonlinnan maakuntamuseon lausunto.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavakartassa tulee esittää Sahanlahden arvokkaan kulttuurimaiseman km-rajaus asiaankuuluvine määräyksineen. Lisäksi ELY-keskus yhtyy Museoviraston lausuntoon vedenalaisten muinaismuistojen selvittämistarpeesta ja kaavaan tulee lisätä tähän liittyvä kaavamääräys.

Kaavoittajan vastine

LUONTO- JA MAISEMA-ARVOT

Kaavoittaja huomasi kaavaehdotusta valmistellessa, että yleiskaavassa am-alueena on osoitettu myös Sahanlahden itälaidalla, satama- ja laiturialueen vieressä olevat rantakalliot ja siihen liittyvä ranta-alue. Tämä ja ELY-keskuksen lausunnossaan erittelemät kolme yleiskaavan am-aluetta tullaan asemakaavamuutoksessa osoittamaan **ma**, maisellisesti arvokas alue - aluerajauksella ja siihen liittyvillä määräyksillä. Kaavoittajan mielestä näitä neljää maisemallisesti arvokasta aluetta tulee pyrkiä kaavallisesti ohjaamaan tasapuolisesti, kuitenkin huomioiden näiden alueiden väliset arvot ja painotukset (erityinen maisemallinen arvo, osallisten kokemus virkistysarvo, maanomistajien tasapuolinen kohtelu). Kaavaehdotuksessa on tutkittu, miten näillä alueilla voidaan osoittaa rakentamista, ja turvata muut maisemalliset sekä virkistys-arvot. Kaavaehdotuksessa maisemallisesti arvokkaina alueina osoitetaan:

1. Kuoreksenniemen eteläinen niemi
2. Kuoreksenmäen kalliojyrkäne
3. Lotjanlahden ja Sahanlahden välinen niemi
4. Sahanlahden itälaidan kallioniemi ja ranta-alue

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaavaehdotuksessa on kaavakarttaan osoitettu sr-merkinnällä kaikki 6 (kuusi) kulttuuriympäristöselvityksessä arvokkaaksi mainittua kohdetta. Kaavaselostukseen on lisätty näiden arvo-kohteiden tunnistamista selventävä listaus (myös kuvitusta). Kaavoittaja lisää Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan (ESKU) asemakaavamuutoksessa käytettyjen taustaselvitysten listaukseen, sekä tarkistaa, mitä siellä ELYn lausunnossa mainituista kolmesta rakennuksesta todetaan.

Kaavaehdotukseen lisätään kulttuuriympäristöselvityksessä sekä yleiskaavassa osoitettua vastaavasti **s-1**, kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas alue – aluerajaus, ja siihen liittyvät kaavamääräykset, kuten lausunnonpyyntöveloitteet. Kaavaehdotuksessa täydennetään koskien Sahanlahden LV-aluetta sekä omarantaisia tontteja kaavamääräyksiin vedenalaisten asioiden huomioiminen, jos rannoilla ryhdytään rakennustoimiin, ruoppauksiin yms.



MUSEOVIRANOMAISET

Museoviranomaisten työnjako on 1.1.2020 muuttunut. Savonlinnan maakuntamuseo on nimetty 1.1.2020 alkaen museolain mukaiseksi alueelliseksi vastuumuseoksi ja vastaa jatkossa kattavasti maankäyttöön liittyvistä kulttuuriympäristön asiantuntijatehtävistä. Tämä koskee myös vedenalaista kulttuuriperintöä asioissa, jotka eivät edellytä kohteisiin kajoamista. Tämän muutoksen murrosvaiheen vuoksi tähän kaavaluonnokseen on saatu kolme eri lausuntoa museoviranomaisilta. Kuoreksenniemi – Sahanlahti kaavan osalta Museovirasto hoitaa asian loppuun vedenalaista kulttuuriperinnön osalta myös ehdotusvaiheen lausunnoissa.

Museovirasto, 6.2.2020 (MV/363/05.02.00/2019)

Museovirasto pitää Sahalahden aluetta erittäin potentiaalisena alueena uusien ennestään tuntemattomien vedenalaiskohteiden löytymiseen. Jos kaava mahdollistaa vesialueiden muuttuvaa käyttöä, kuten laiturirakenteita, ruoppausta tai vesialueiden täyttöö, on kaavoituksessa selvitettävä, onko muutosalueilla muinoinmuistolain tarkoittamia kohteita. Museovirasto on halukas tarkentamaan kunnan kanssa tarvittavan selvityksen sisältöä ja toteutustapoja. Museovirasto toteaa, että Sahalahden hylkyjen tarkempi tutkimus ja esittely toisi kiinnostavan lisän alueen historiaan ja matkailulliseen vetovoimaan.

Kaavoittajan vastine

Kaavamuutos ei esitä suunnittelualueelle uusia LV-alueita, vain toteaa nykyiset kaksi olemassa olevaa valkama-alueita. Kaavamääräyksiä täydentää vedenalaisten asioiden huomioimisen osalta.

Savonlinnan maakuntamuseo, 3.1.2020

Maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että kaavaluonnos osoittaa ”s-1 Suojeltava alue” – merkinnällä ja siihen liittyvillä määräyksillä koskessa olevat saha- ja uittotoiminnasta peräisin olevat jäänteet. Lisäksi maakuntamuseo toteaa, että Mikroliitti Oy on inventoinut alueen 2011 liittyen Kirkonkylä – Kuoreksenniemi osayleiskaavan muinaisjäännösinventointina. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole kaavaluonnoksesta lausuttavaa.

Savonlinnan maakuntamuseo, 27.1.2020 (Lausunto 15-2020)

Lausunnossaan maakuntamuseo toteaa, että kulttuuriympäristöselvityksessä on Sahalahden alue ja yksittäiset rakennusperintökohteet kirjattu ansiokkaasti. Selvityksessä arvokkaita kohteita on kuusi ja niistä kolme on merkitty kaavaluonnokseen merkinnällä sr-1 (Sahalahden ravintola eli sahavalttarin asunto, Sahanlahden museorakennus ja sahan aittarakennus). Maakuntamuseon mielestä myös sahan työväen asuinrakennus, ravintolan ja museorakennuksen lähistöllä sijaitseva pieni lautaseinäinen aitta/Elsa Heporaudan leikkimökki sekä lankkusalvosaitat kirjataan myös sr-1 – merkinnällä. Kaavan suojelumääräyksiin tulee lisätä lausunnonpyyntövelvoite museoviranomaiselta ja ELY-keskukselta liittyen rakennuksen olennaisiin muutostöihin.

Maakuntamuseo toteaa, että kosken suojeltava alue on huomioitu kaavassa asiaankuuluvasti, mutta kaavamääräyksiin tulee lisätä mahdollisten muutostöiden kohdalle lausunnonpyyntövelvoite. Kaavassa tulee osoittaa Sahanlahden kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas alue vastaavasti kuin yleiskaavassa ja sitä koskevaan kaavamääräykseen kirjata lausunnonpyyntövelvoite.



Kaavoittajan vastine

Kaavaehdotuksessa on kaavakarttaan osoitettu sr-merkinnällä kaikki 6 (kuusi) kulttuuriympäristöselvityksessä mainittua arvokasta kohdetta. Lisäksi kaavaselistukseen on lisätty näiden arvo-kohteiden tunnistamista selventävä listaus (myös kuvitusta). Kaavoittajan mielestä maakuntamuseon lausunnossaan listaamien arvokkaiden rakennusten ja kulttuuriympäristöselvityksen vastaavan listauksen välillä on ristiriitaisuuksia.

Kaavaehdotukseen lisätään kulttuuriympäristöselvityksessä sekä yleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas alue – aluerajaus, ja siihen liittyvät kaavamääräykset, kuten lausunnonpyyntövelvoitteet. Myös kosken suojeltavan alueen kaavamääräykseen liitetään lausunnonpyyntövelvoitteet.

Osallinen, 5.2.2020

Viiden osallisen yhdessä allekirjoittama mielipide, jossa he esittävät huomioitaan suunnittelualueesta ja esittävät muutostoiveita kaavaluonnokseen.

Osalliset korostavat mielipiteessään uimarannan ja Kuoreksenniemen eteläisimmän niemen merkityksiä suosittuina ja kaikkien yhteisesti käytössä olevina paikkoina. Uimarannan erillisyyttä osalliset pitävät tärkeänä, jotta sekä uimarannalla olijat kuin asuin- ja loma-asuntojen piholla oleskelevilla on mahdollisuus omaan rauhaan. Osalliset kertovat vapaaehtoisesti pitävänsä uimarannan alueesta huolta ympärivuotisesti ja se on heidän tapansa osallistua matkailuna ja elinkeinojen ylläpitämiseen alueella. Osalliset kuvaavat Etelärannan luonto-olosuhteiden poikkeavan muusta Kuoreksenniemen alueesta tarjoten sien- ja marjasatoa, sekä elinpiiriä lukuisille linnuille.

Osallisille oli kaavaluonnoksen selostusta lukiessa syntynyt huoli, että Etelärantaan olisi tulossa uutta rakentamista ja sitä osalliset vastustavat. Heillä on huoli olemassa olevien rakennusten arvosta ja niistä avautuvien järvinäkymien säilymisestä. Jos ranta-alueelle kaavoitetaan RA- tai AO-tontteja ja niille rakennetaan, osallisten mielestä koko alueen kiinnostavuus vähenisi ainakin turistien osalta. Osallisten mielestä viiden tähden lomanviettoalueelta tullaan etsimään aitoa kosketusta luontoon ja rauhaan, jota rantojen rakentaminen melko täyteen ei mahdollistaisi.

Mielipiteessä myös eritellään kaavaluonnoksen esittämä AO-kortteli eteläisimmässä niemessä. Sen toteutumista osalliset vastustavat. Mikäli niemeen kuitenkin rakennetaan, tulisi osallisten mielestä taata kulkuyhteys niemen kärkeen virkistyskäyttöä varten. Samalla he ehdottavat, että venelaiturin luona olevaa parkkialuetta kehitettäisiin kaavamuutoksen yhteydessä.

Osalliset tiedustelet, kuinka kaavamuutoksesta on tiedotettu Kuoreksenniemen venäjänkielisiä kiinteistön omistajia ja – käyttäjiä, ja kuinka heidän osallistumismahdollisuutensa on huomioitu.

Kaavoittajan vastine

Kaavaluonnoksessa ei esitetty uutta rakentamista ns. Etelärantaan olemassa olevien paritalojen ja uimarannan väliin. Kaava-asiakirjoista kaavakartta ja kaavamääräykset ovat ne osat, jotka saavat lainvoiman ja ne ohjaavat alueen rakentamista. Kaavaselistuksen tehtävä on kuvata kaava-alueita monipuolisesti, kuten myös kuvailla kaavaprosessia ja sen aikana kaavalle esitettyjä tavoitteita, mahdollisesti tavoitteiden tarkentumista tai muuttumista. Kaavaselistuksessa esitetään myös vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja ja ideoita, joista kaikki eivät kuitenkaan siirry varsinaiseen kaavamuutokseen.



Kaavaehdotuksessa Kuoreksenniemen eteläisimpään niemeen osoitetaan pieni AO-tontti, ja muuten niemi jää yleiseen virkistyskäyttöön. Asemakaavalla ei ole mahdollista kovin tarkasti kehittää parkkialuetta muutoin kuin osoittamalla sille aluevaraus ja ohjaamalla kaavamääräyksillä esimerkiksi sitä, kenen käyttöön pysäköintialue on tarkoitettu ja miten pysäköintialue sopeutetaan maisemaan.

Kaavaan liittyvästä tiedottamisesta ohjataan maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kaavan nähtävillä oloista tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen ja lähistön niitä maanomistajia, joiden vakituinen osoite on toisaalla kuin kaavan laadinnan kohteena olevassa kunnassa, jos kunnan on mahdollista saada osoitetiedot käyttöönsä kohtuullisesti. Kaavaan liittyvästä tiedottamisesta on kerrottu tämän selostuksen alussa olevassa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallinen, 3.2.2020

Kahden osallisen yhdessä allekirjoittama mielipide, jossa he esittävät huomioitaan suunnittelualueesta ja esittävät muutostoiveita kaavaluonnokseen.

Osallisten mielestä kaikki ympärivuotiseen asumiseen sopivat talot tulisi osoittaa kaavassa vakituksena asumisena, jottei omistajien tarvitse hakea poikkeuslupaa asuakseen Puumalassa.

Osallisten mielestä Kuoreksenniemen päähän ei tule osoittaa rakennuspaikkaa, koska se sulkisi koko luonnonkauniin niemensä. Niemi on ahkerasti virkistyskäytössä, ja lisäksi asuinrakentaminen niemeen häiritسی läheistä uimarantaa. Koska alueella on matkailuun liittyvää majoitusta, jolla ei ole omaa rantaa, on tärkeää, että alueella on vapaata, helppokulkuista rantaa kuljeskeluun ja oleskeluun uimarannan lisäksi.

Kaavoittajan vastine

Kaavamutoksella osoitetaan Kuoreksenniemeen vakituista asumista. Kaavaehdotukseen Kuoreksenniemen päähän osoitettavaa rakennuspaikkaa on kooltaan ja rakennusoikeudeltaan pienennetty ja suurin osa niemestä jää yleiseen virkistyskäyttöön.

Osallinen, 5.2.2020

Osallisen oli puhelimitse yhteydessä kaavoittajaan ja tiedusteli, osoitetaanko kaavaluonnoksessa uutta rakentamista kiinteistön rajaan kiinni Kuoreksenniemessä ns. Eteläniemen alueella.

Kaavoittajan vastine

Kaavamutoksessa todetaan olemassa oleva tilanne ns. Eteläniemen alueella, korttelissa 316. Kyseisessä korttelissa on jo rakentuneita rakennuksia, joista osa on vakituksessa ja osa vapaa-ajan asumisen käytössä. Kaavamutoksella kyseinen tontti osoitetaan aluevarauksella AO, Erillispientalojen korttelialue ja rakennusala olemassa olevien rakennusten mukaisesti. Kaavamuuotos lisäksi osoittaa rakennusalan talousrakennukselle Kuoreksenniementien varteen samaisessa korttelissa. Uutta rakentamista ei kaavamutoksella osoiteta naapurikiinteistöjen rajaan kiinni.

6.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet

Täydennetään prosessin edetessä



7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksella parannetaan lomakylän majoitushuviloiden kiinnostavuutta sijoittamalla uutta rakentamista maisemallisesti kiinnostaviin paikkoihin, hyvien järvinäköalojen äärelle. Samoin parannetaan lomakylän taloudellista kannattavuutta mahdollistamalla omarantaisia rakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksella pyritään tehostamaan jo olemassa olevan lomakylän käyttöastetta, jolloin voidaan hyödyntää paremmin jo olemassa olevaa rakennuttua ympäristöä ja alueelle tehtyjä investointeja.

Sahanlahden puolella kaavamuutoksella ensi sijaisesti todetaan toteutunutta maankäyttöä päivittämällä asemakaavaa. Koko kaavamuutosalue on saavutettavuudeltaan otollisella sijainnilla suhteessa Puumalan kunnan taajamaan ja osaltaan vahvistaa kunnassa toimivaa matkailuelinkeinoa.

7.2 Vaikutukset matkailuun

Kaavamuutoksella edistetään matkailuelinkeinon edellytyksiä mahdollistamalla vetovoimaisien majoitustilojen rakentamista kysynnän laatu, määrä ja taloudellinen realismi huomioiden. Kaavamuutos vahvistaa jo olemassa olevan matkailualueen palveluja.

7.3 Vaikutukset kulttuuriympäristön ja muinaismuistojen säilymiseen

Kaavamuutos vahvistaa kulttuuriympäristön säilymistä, kun arvokkaat kohteet ja alueet osoitetaan kaavamerkinnoin yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden. Arvokkaille kulttuuriympäristökohteille on myös eduksi, että rakennukset ja alueet ovat käytössä, jolloin niistä pidetään huolta, joten tältäkin osin kaavamuutos vahvistaa kohteiden säilymistä. Kulttuuriympäristö on myös merkittävä alueidentiteetin muodostaja Sahanlahdessa.

7.4 Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja Natura 2000 -alueeseen

Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset keskittyvät alueille, joilla kaavamuutoksen myötä halutaan luoda edellytyksiä uudelle rakentamiselle. Kaavamuutoksella vähennetään suunnittelualueelle osoitettua rakennusoikeutta huomattavasti, joten rakentamattomaksi jäävän luonnonympäristön määrä lisääntyy. Täydentyessään ja tiivistyessään Kuoreksenniemen lomakylän rakentamiseen käytettyjen alueiden maisemalliset vaikutukset ovat myönteisiä, kun rakennusten lähiympäristöstä on edemmän mahdollisuuksia pitää huolta volyymin kasvaessa sopivasti.

Osa uudesta rakentamisesta on osoitettu maisemallisesti arvokkaille alueille tai niiden välittömään läheisyyteen. Kaavaratkaisuilla, rakennusalojen osoittamisella ja kaavamääräyksillä ohjataan rakentaminen mahdollisimman maisemaan istuvaksi, jotta rakentamisen vaikutukset olisivat ensi sijaisesti maisemavaikutuksiltaan myönteisiä. Kaavamuutoksessa tavoite on löytää näkökulma, että arvokkaan maisema-alueen yksi tärkeä arvo on sen matkailullinen kiinnostavuus, ja se tulee voida olla hyödynnettävissä, kun rakentaminen tehdään laadukkaasti ja huolella maisemaan sopeutetusti.

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus Kuoreksenniemessä vähenee huomattavasti. Tämä vaikuttaa lomakylän potentiaaliseen kävijämäärään pienentävästi, joten voidaan olettaa kaavamuutoksen vähentävän lomakylän mahdollisia Natura 2000 – alueelle kohdistuvia haitallisia vaikutuksia.



7.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan kustannuksista vastaavat maanomistajat / matkailuyritystoimijat. Uusien rakennusten ja alueinfran rakentaminen on iso taloudellinen satsaus, etenkin niiltä osin, jossa uusi rakentaminen sijoittuu maastollisesti haastaville alueille. Toisaalta kaavamuutoksella pyritään luomaan edellytyksiä hyödyntää jo olemassa olevaa alueinfraa mahdollisimman tehokkaasti.

Kaavamuutos edistää suunnittelualueen uudisrakentamista ja sitä myöten lomakylän majoituspalvelutarjontaa.

7.6 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.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Maankäyttömestarin työhuoneella 2.3.2020

Henna Arkko

Kaavoitusinsinööri, ins. amk, YKS 599

p. 044 417 5242, henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi