



PUUMALAN KUNTA

KUOREKSENNIEMI – SAHANLAHTI ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luonnosvaihe 29.11.2019

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

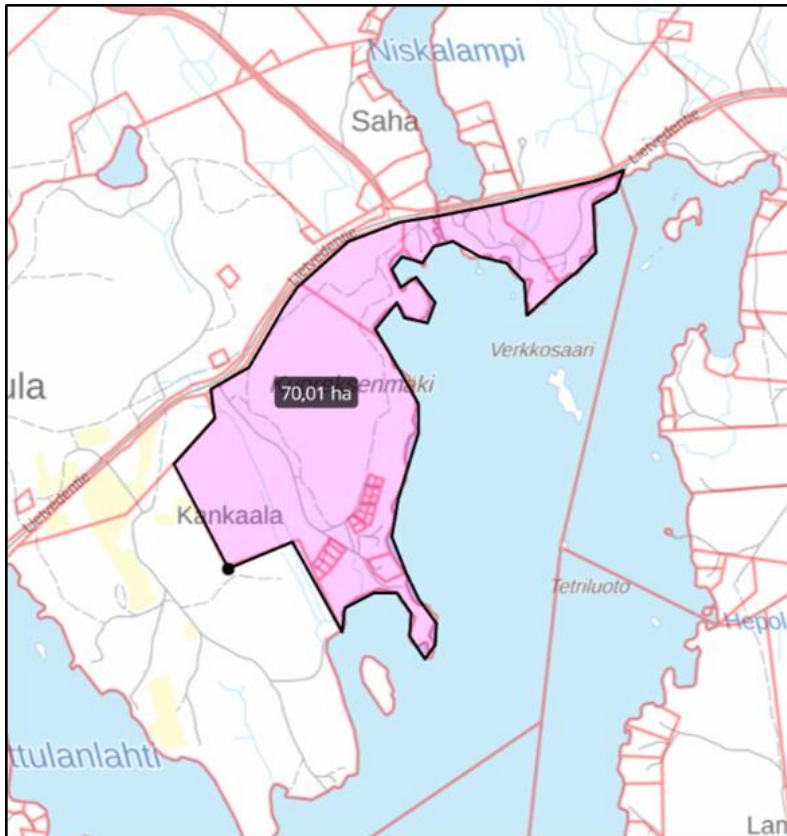
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § edellyttää, että kaavatyön yhteydessä, riittävän varhaisessa vaiheessa laaditaan suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään seuraavat asiat:

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. Valtioneuvoksen 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)
<ul style="list-style-type: none">• Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen (kaavakartta, määräykset ja kaavaselostus)• Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotetaan Puumalan kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä Puumala-lehdessä. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaavoitettavan alueen ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia kirjeitse. Aineisto on nähtävillä Puumalan kunnan internet-sivuilla (http://puumala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/) ja rakennustoimistossa (Keskustie 14) .• Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.• Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen huomautus kaavaluonnoksesta.• Kaavoittaja laatii vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin.
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
Maanmittausteknikko Merja Tuomainen, puhelin: 040 723 0776, sähköposti: merja.tuomainen@puumala.fi
Tekninen toimiala / kaavoitus, Keskustie 14, PL 20, 52201 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. Rakennusosalalla 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)
- täydentyä prosessin edetessä tarvittaessa....



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

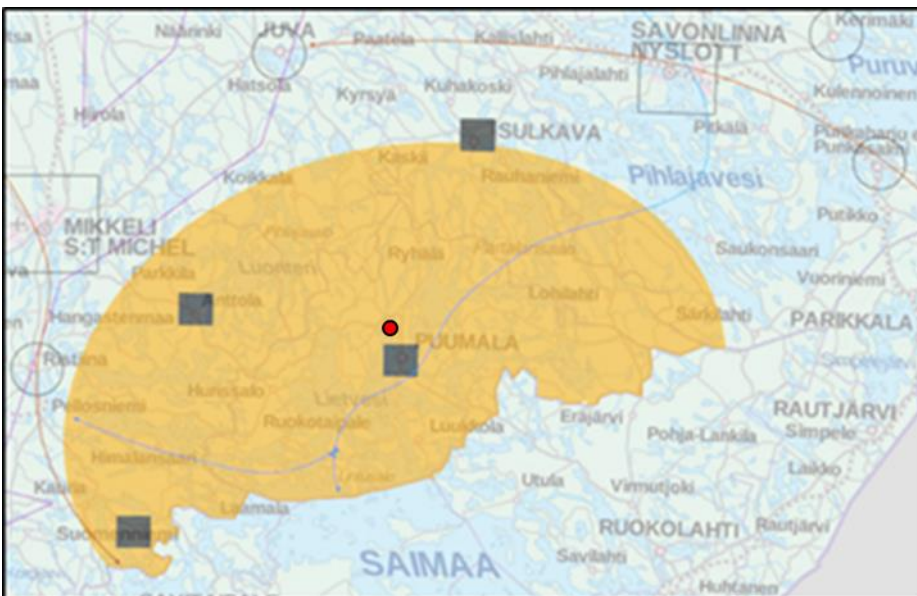
Kehittämissuosituskemerkinnällä osoitetaan maakunnan matkailun kansainvälisesti merkittävimpien matkailukokonaisuuksien kehittämis- ja suunnittelutarvetta. Matkailun kehittämistoimet tulee kytkeä osaksi olemassa olevaa palvelu- ja yhdyskuntarakennetta.

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 kestävään kehittämispotentiaaliin*
- *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*
- *ulkolureittien 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.

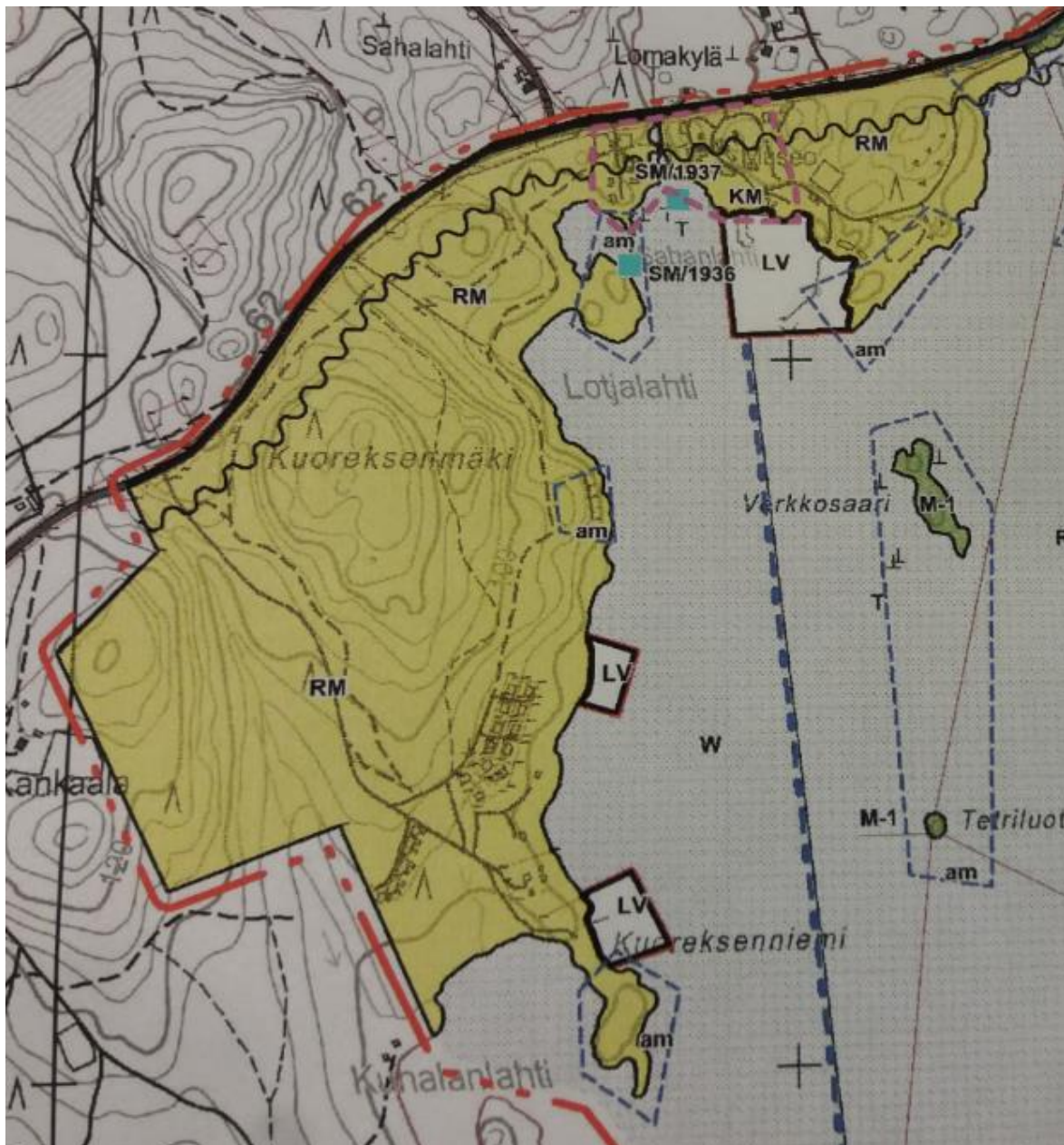


Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta, jossa näkyy keltaisella maakunnan matkailun kansainvälistämisen painopistealue. Kaavoittaja on osoittanut kuvaan asemakaavamuutoksen suunnittelualueen likimääräisen sijainnin punaisella pisteellä. (Viitattu 2.10.2019 [http://suuntanasaimaa.kixit.fi/etela-savon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

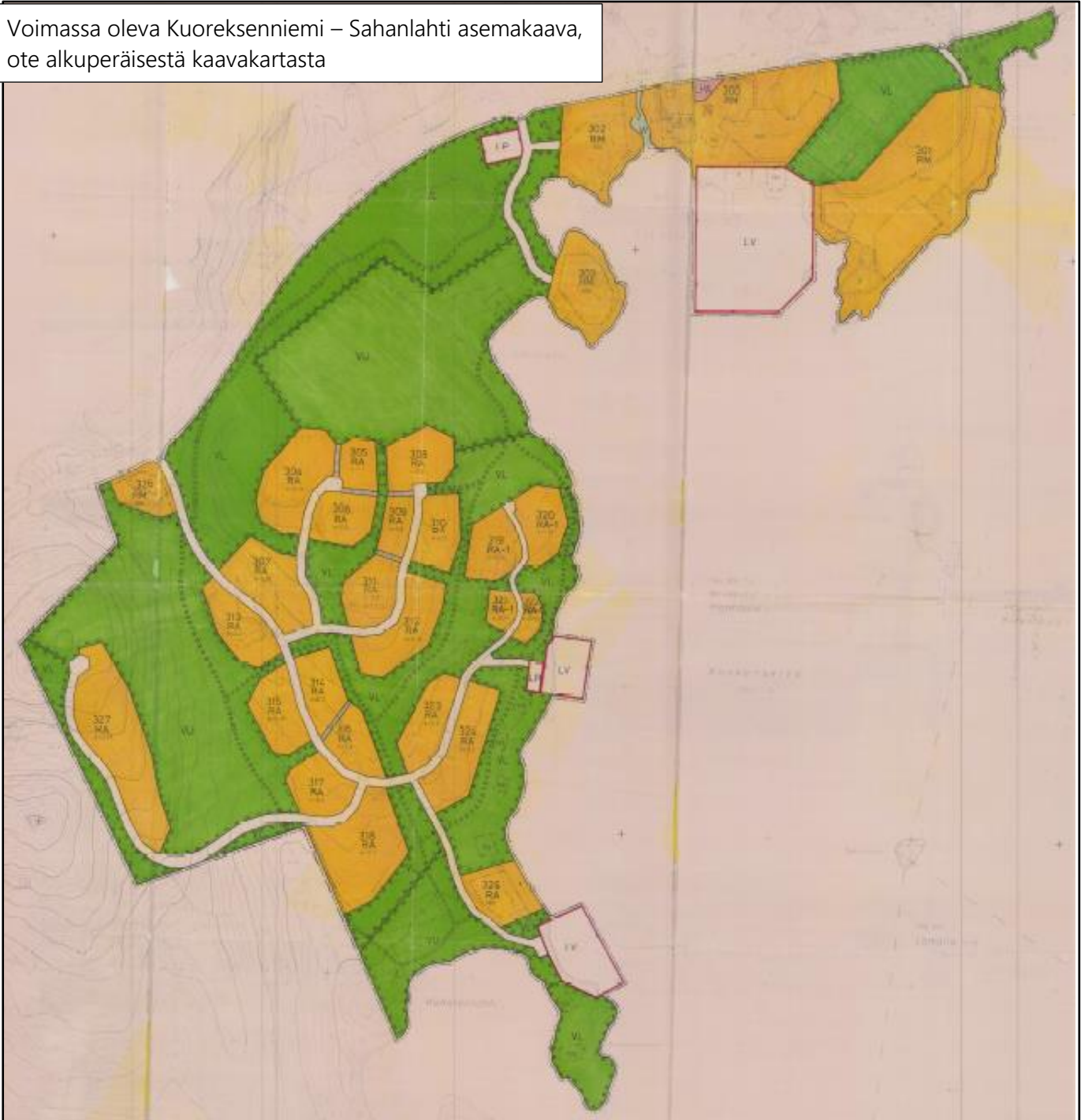
Asemakaavassa suunnittelualueella on osoitettu:

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 KULTTUURIHISTORIAALLINEN ARVO VÄHENEÄ.
sr-1	SUOJELTAVA RAKENNUS RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI HISTORIAALISESTI 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 HISTORIAALISTA ARVOA.
l	LUONNONTILAISENA SÄILYTETTÄVÄ ALUE

Voimassa oleva Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava,
 ote alkuperäisestä kaavakartasta



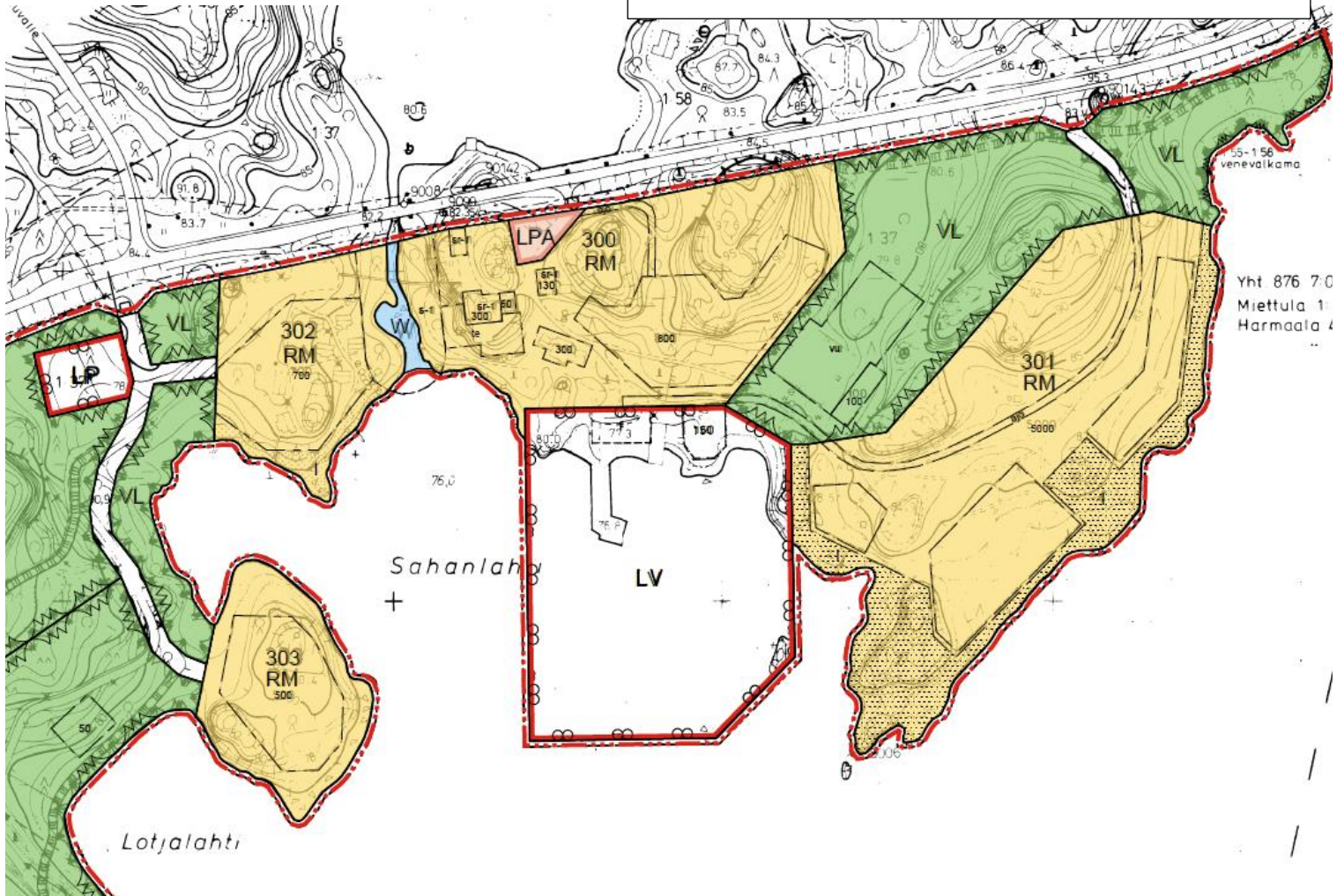
Asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet

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
<u>YHTEENSÄ:</u>	<u>39 427 k-m²</u>



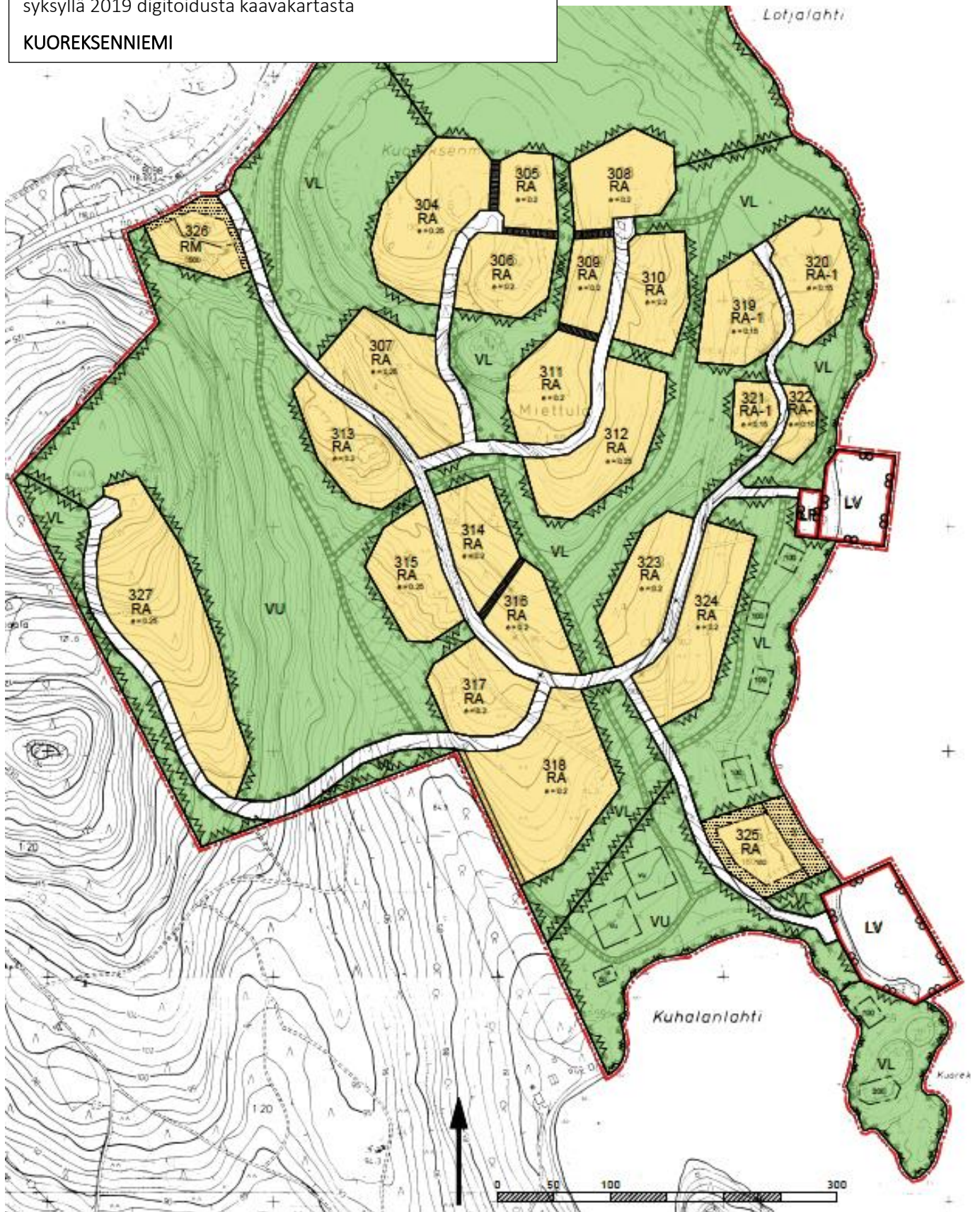
Voimassa oleva Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava, ote
syksyllä 2019 digitoidusta kaavakartasta

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 vakituiseseen asumiseen. Korttelissa on yhteensä 5 toteutunutta rakennusta kukin omalla kiinteistöllään.



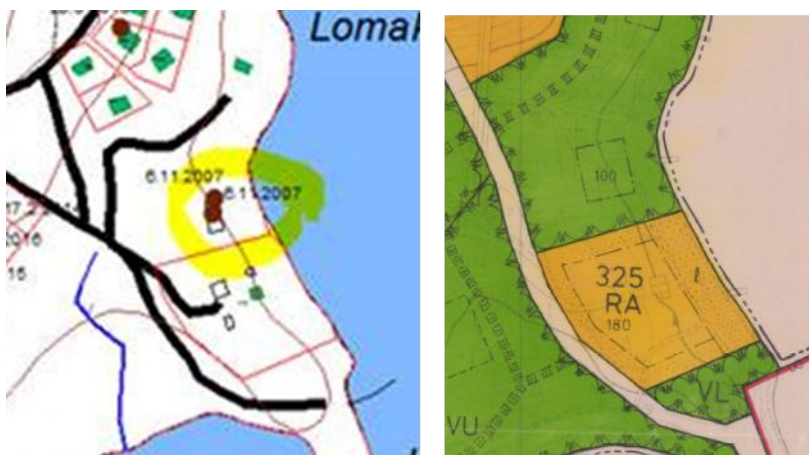
Kortteli 324

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



VL-alue

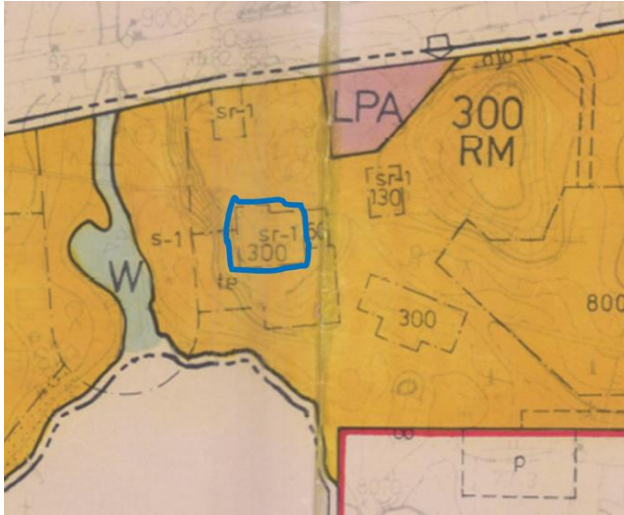
Lähivirkistysalueelle (VL) osoitetulle rakennusalueelle on myönnetty vuonna 2007 kerrosalan ylitys 100 k-m²:stä 133 k-m²:in.





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 ilmakekuvaus 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 Suunnittelualan luonto ja ympäristö

Puumalan Kirkonkylän ja Kuoreksenniemen osayleiskaavaa 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. Suunnittelualan 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 löytäminen. Luontoselvityksessä todetaan, että suurin osa yleiskaavan suunnittelualan 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 merkittävinä 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.

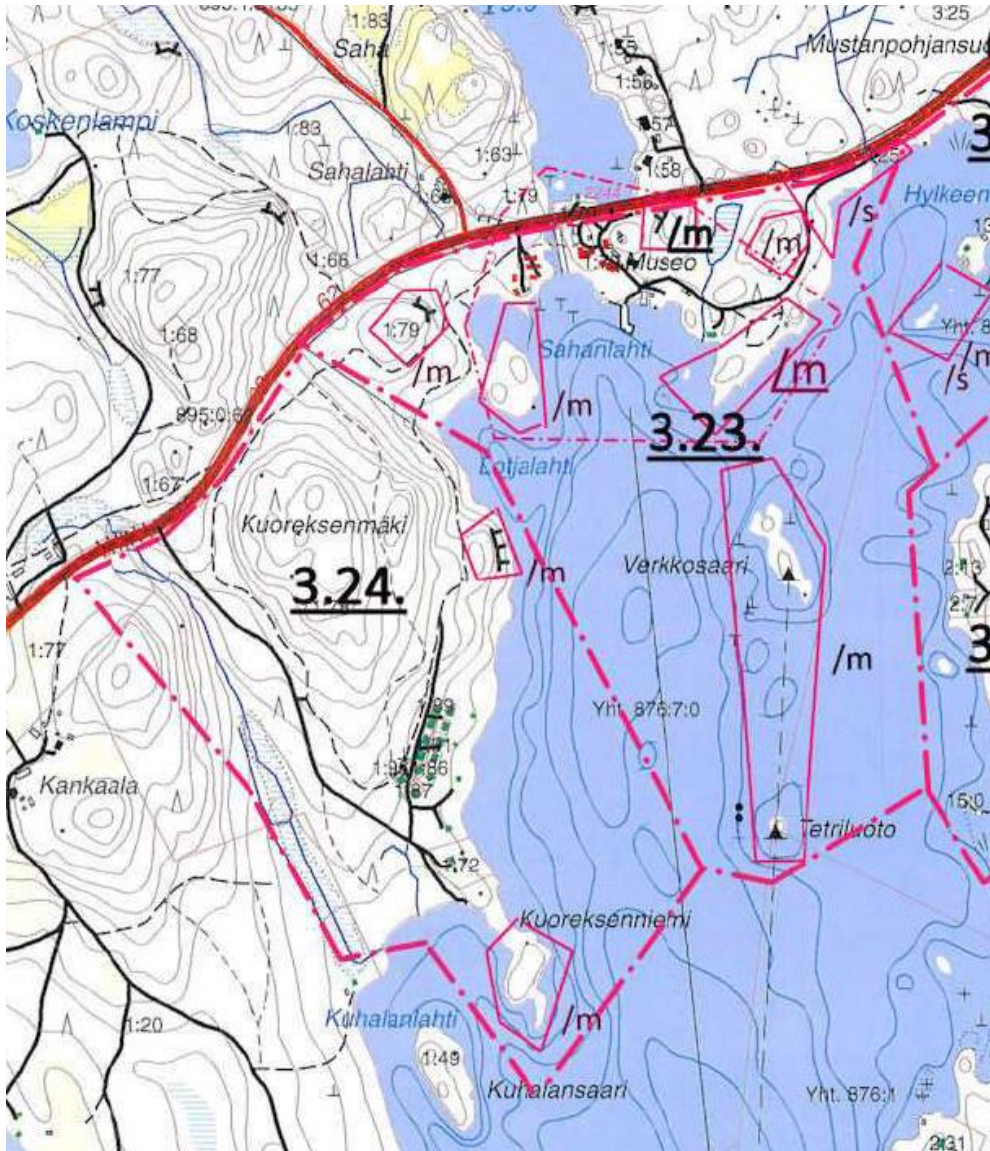


Kuvat: Saavuttaessa Kuoreksenniemen tien länsipuolella on avoimet kaksi jyrkkää rinnettä ja niiden välinen sola.

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).



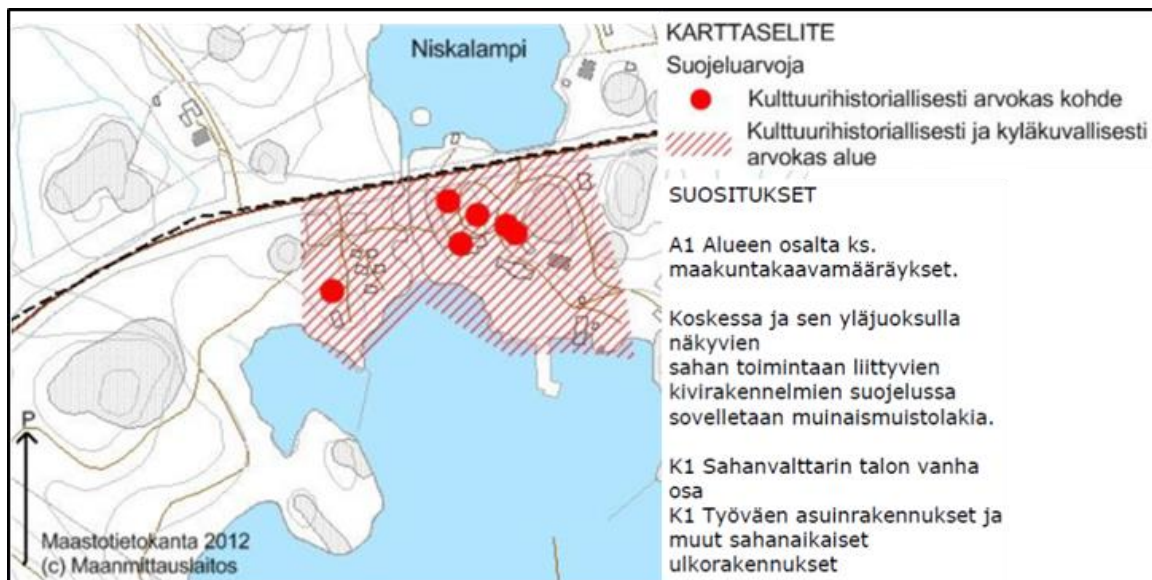
Kuva: Ote Kirkonkylän – Kuoreksenniemen luontoselvityksestä, kartasta 6, jossa on esitetty Kuoreksenniemen ja Sahanlahden arvokkaat luontokohteet (s.39, FM Sipari Jouko. 2011)

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

2.2.2 Kulttuuriympäristö

Tähän on koottu asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen liittyvä kulttuuriympäristötieto, joka löytyy Puumalan kirkonkylän ja Kuoreksenniemen osayleiskaavaa varten laaditusta Kulttuuriympäristöselvityksestä. (Raportti 30.12.2012. FM Teija Ahola.) Kaavoittaja on rakentanut otteita kulttuuriympäristöselvityksessä olevista liitekartoista. Niiden avulla on helppo tutustua suunnittelukohteen kulttuuriympäristöarvoihin.

Sahanlahden alueella on runsaasti kulttuuriympäristöarvoja. Sahanlahti 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. Sahanlahti on kokonaisuudessaan kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas alue. Sahanlahdessa arvokkaina rakennuskohteina on uusklassistinen sahanhoitajan asuinrakennus, kaksi sahan työväellä rakennettua asuinrakennusta, salvottu hirsiaitta, suuri lautaseinäinen rantamakasiini ja pieni ruumisaitta. Koskessa on jäljellä vesisahan kiviset rakennelmat, uittoränni ja sahan rattaita.



Kuva: Sahanlahden kulttuuriympäristöarvoja havainnollista, kaavoittajan muokkaama kuvakooste kulttuuriympäristöselvityksestä *Arvot ja suunnittelusuositukset*, s.94 (Selvitystyö Ahola, Ahola Teija. 2012)

Suojeluarvoja

A 1 Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas alue (punainen vinoviivitus)

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.



Suojeluarvoja

K 1 Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde (punainen ympyrä)

Suojelumääräyksillä turvataan kohteen historiallisten ja taajamakuullisten 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.



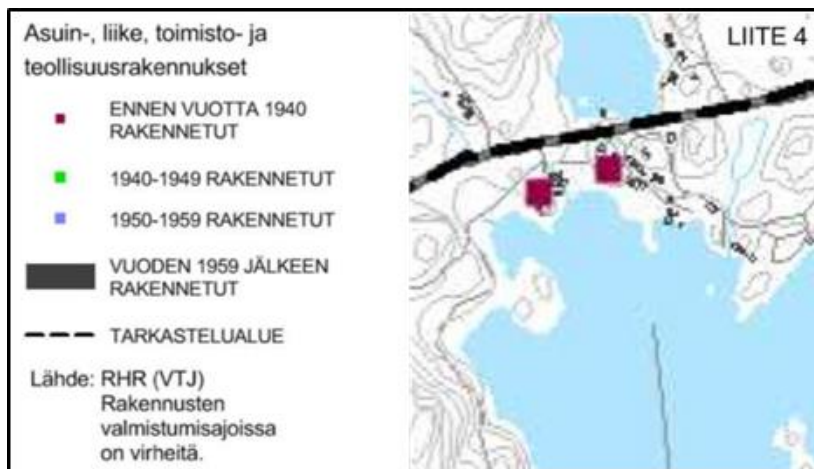
Kuva: Sahanlahden kulttuuriympäristöarvoja havainnollista, kaavoittajan muokkaama kuvakooste kulttuuriympäristöselvityksen liitteestä 1 (Selvitystyö Ahola, Ahola Teija. 2012)

Sahanlahden kulttuuriympäristöarvot on eriteltyinä alla olevassa laatikossa. Aluetyypinä Sahanlahti edustaa teollisuutta ja tarkemmin sahoja. (Kulttuuriympäristöselvitys, s.95)

Historialliset arvot Miettulan kosken saha vaikutti alueella 1760-luvulta 1900-luvun alkuun, ja sen jälkeenkin vielä jonkin aikaa kotitarvesahana. Miettulan koski 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 muinaisjäänöksiksi on luokiteltavissa kosken yläjuoksulla sekä uoman rannoilla säilyneet luonnonkiviset rakennelmat (koskiuoman kivireunat, rakennusten kivijalat) ja muut jäljet 170 vuotta paikalla toimineesta saha- ja myllytoiminnasta.



Sahanlahden kulttuuriympäristöarvoja esiteltyinä raportin liitteinä olevista kartoista kaavoittajan kokoamalla havainnekuvilla (Kulttuuriympäristöselvitys, Ahola Teija. 2012)





Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019

2.2.3 Matkailun kehittämisen trendit ja tulevaisuuden näkymät Saimaan alueella
Täydennetään prosessin aikana....



3. NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

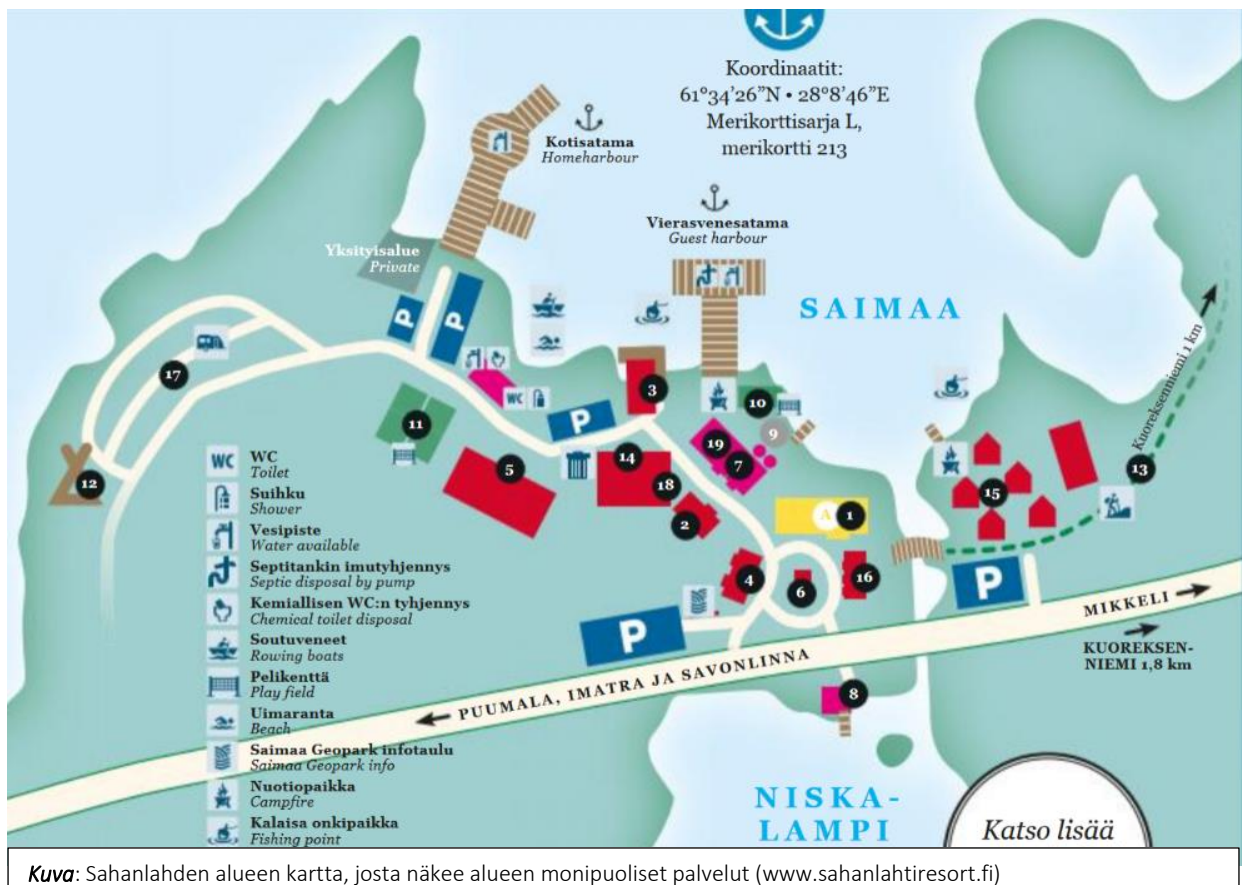
Kaavoittaja teki maastokäynnin suunnittelualueelle 9.9.2019, jonka yhteydessä kuvattiin olemassa olevaa rakennuskantaa ja muuta toteutunutta ympäristöä. Kuoreksenniemen puolella kaavoittaja erityisesti tarkasteli uusien majoitushuvidoiden rakentamiseen suunniteltuja alueita ja niiden rakennettavuutta 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 yrittäjäpariskunta ahkerovat 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



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



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





Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019



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). Vierasvenesataman 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).

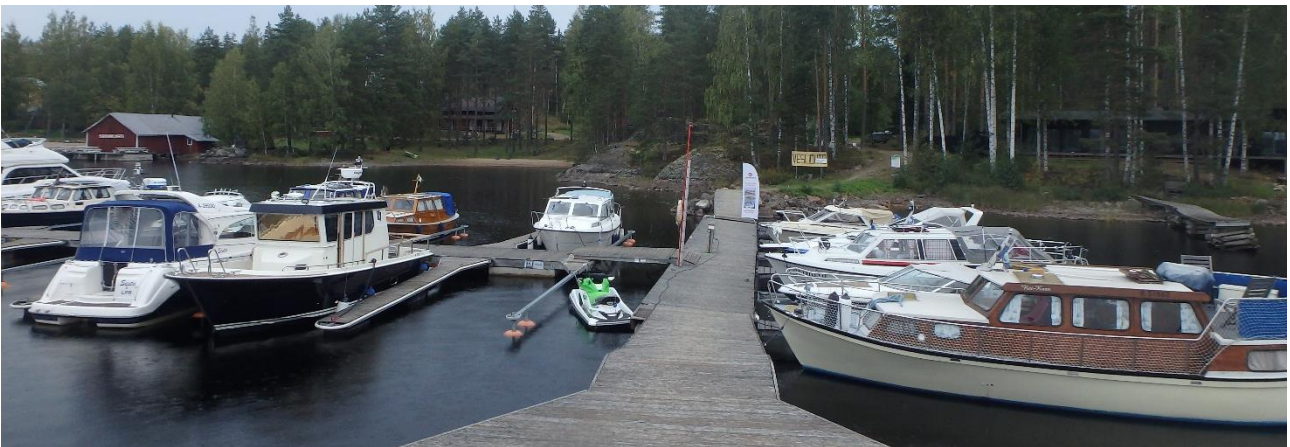




Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019



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 vakituiseissa asuinkäytössä (kuva alla).





Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019



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.

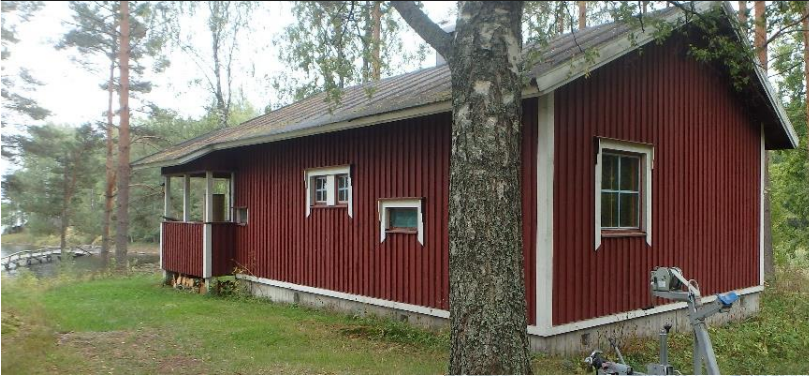




Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019



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 muutokieleltään 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).





Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019



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 tiepengerin itäpuolella on venevalkama (kuva alla).





Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019

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-lomarakenuspaikka, jossa on melko vanhoja pyöröhirsirakennuksia.





Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019



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).

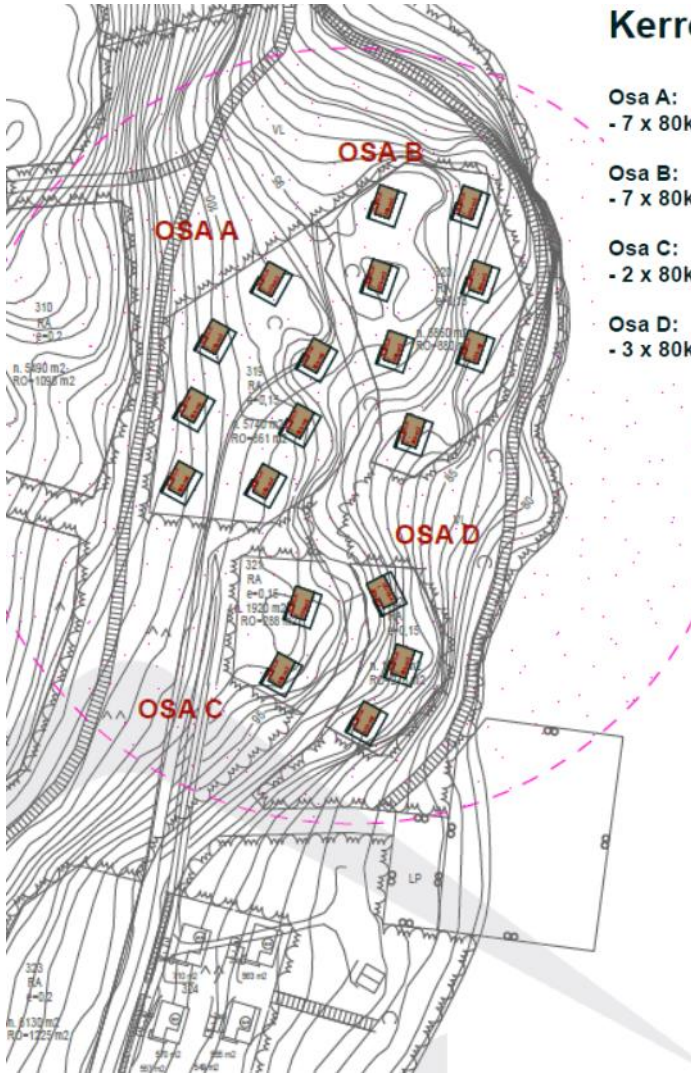


Kuvat: Kuoreksenniemen alueella kulkee leveä ja hyväkulkuinen pururata, joka toimii tarvittaessa myös huoltoreittinä. Pururata yhdistää Kuoreksenniemen ja Sahanlahden alueet toisiinsa (kuva yllä). Pohjois- eteläsuuntaisesti alueen läpi kulkeva, sorapintainen tie johtaa Etelärannan talojen ohitse venevalkamaan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

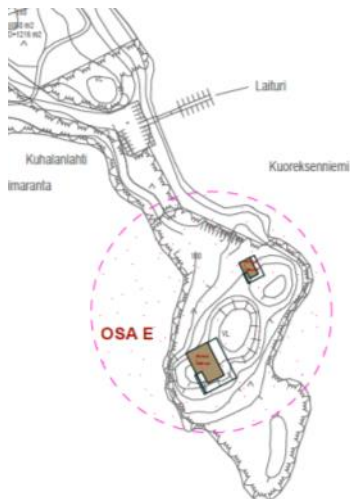
Osa C:
 - 2 x 80k-m² = 160k-m²

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.

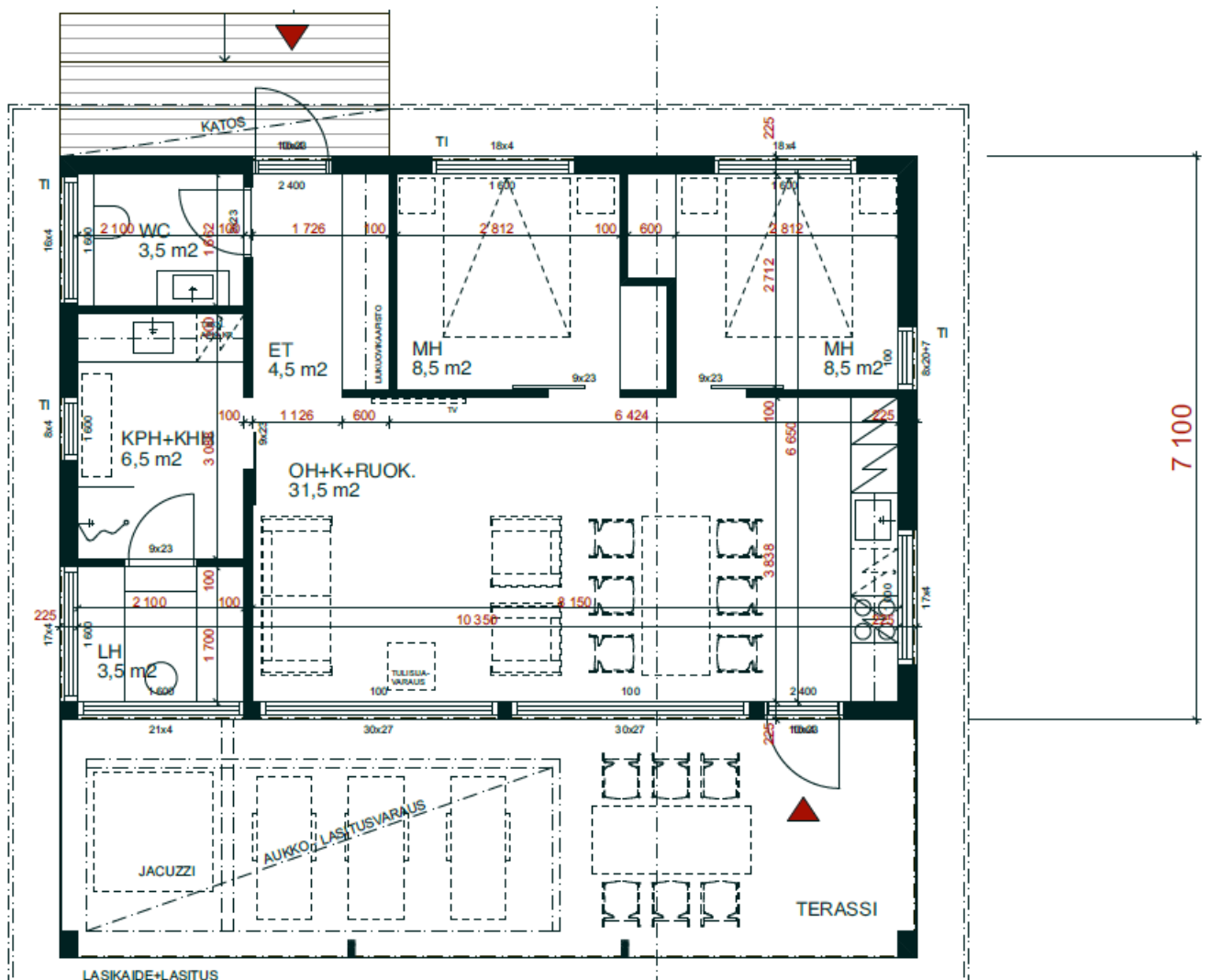
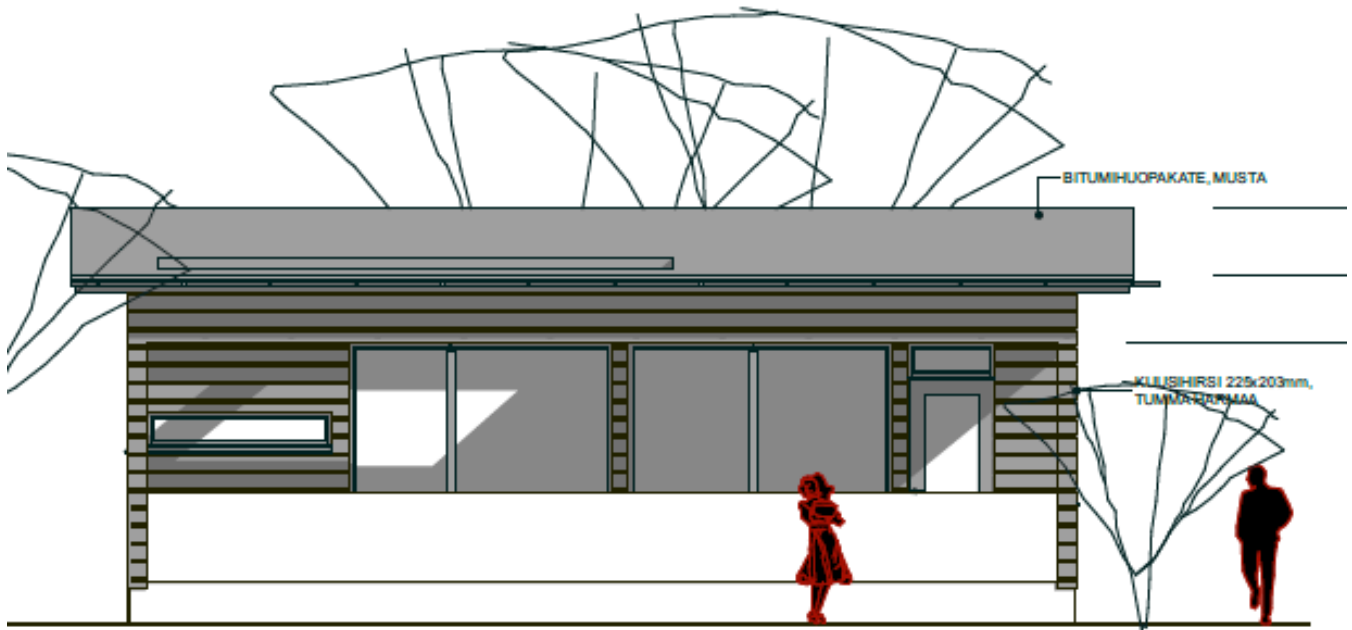
Lisäksi uutta rakentamista on suunnitteilla VL-alueena olevaan, maisemallisesti merkittävään niemeen. Voimassa oleva kaava sallii rakentamisen VL-alueelle rakennusaloina 100 m² ja 200 m².

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



Osa E:
 - 100+200k-m² = 300k-m²

Yhteensä:
 - 1820k-m²



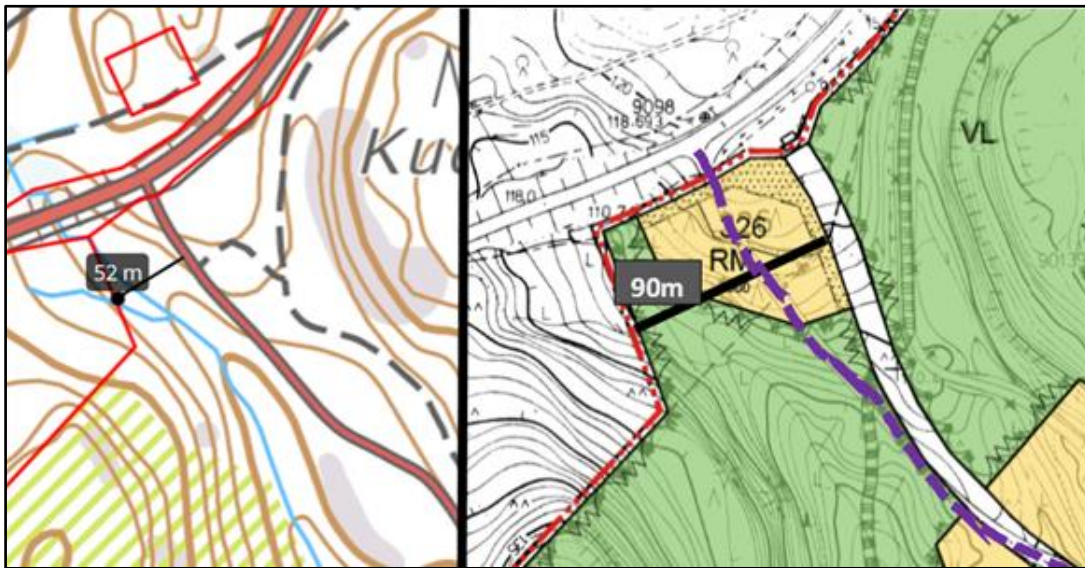
Kuvissa ovat kallioiden mäen päälle suunnittelun majoitushuvilan järvelle avautuva julkisivu ja rakennuksen pohjapiirros 15.3.2018 päivätyn luonnosuunnitelman mukaan (Honkatalot, Janne KAntee, arkitehti SAFA). Rakennuksen kerrosala on 76,5 m² ja huoneistoala 69,0 m². Kaavan mukainen rakennusoikeus on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

4.2 Kuoreksenniemen maastotarkastelu

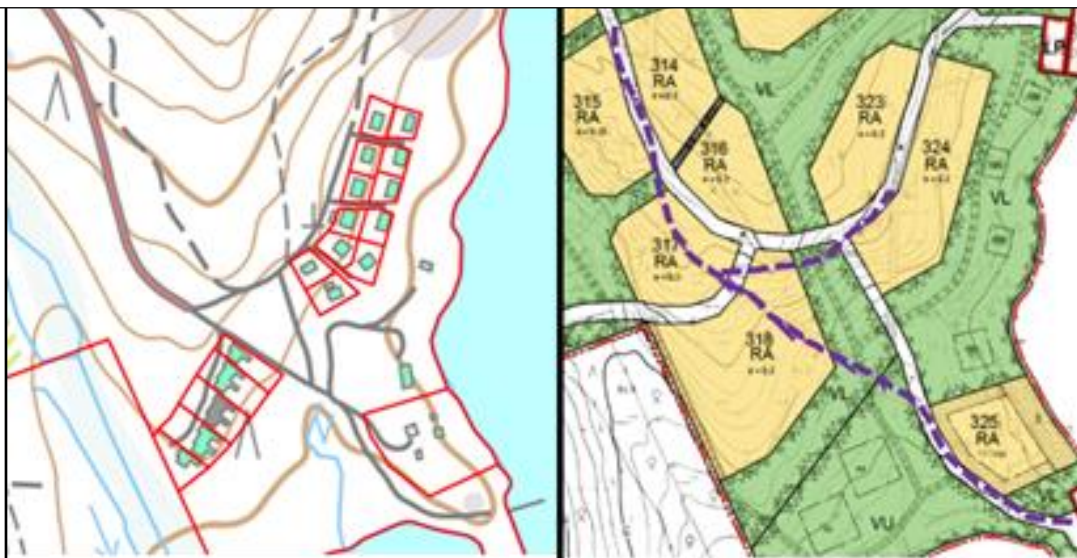
Kaavoittaja keskittyi maastokäynnillään 9.9.2019 erityisesti tarkastelemaan niiden alueiden maasto-olosuhteita, rakennettavuutta ja maisemallisia vaikutuksia, jonne uutta rakentamista on osoitettu arkkitehdin suunnitelmassa. Hyvään kaavoittamiseen kuuluu vaihtoehtoisten maankäyttösuunnitelmien tuottaminen 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.



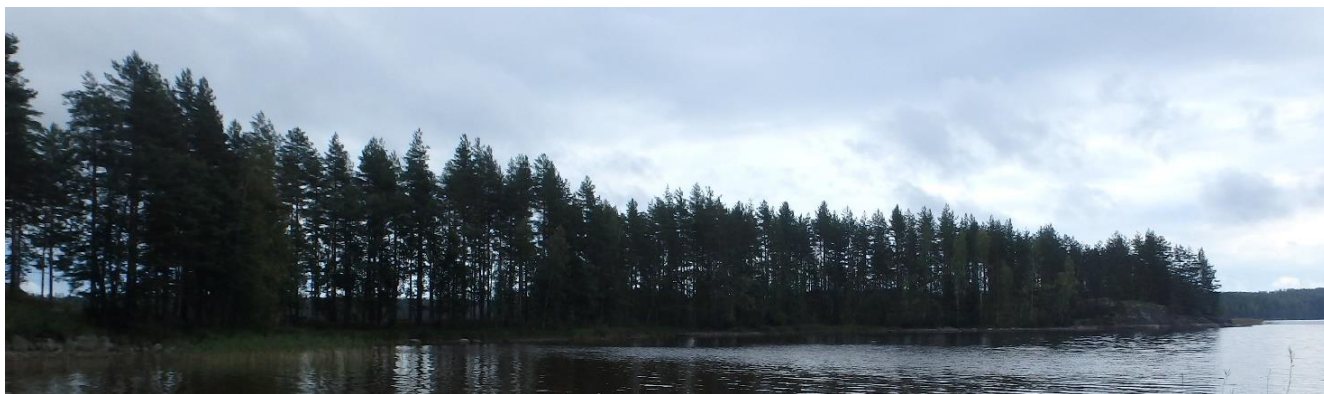
Kuvat: Pohjakartta kuvaa maastossa olemassa olevan tilanteen Kuoreksenniementien liittymän sijainnista. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavatie on piirretty 40 metriä itään ja olemassa olevan tielinjan kohdalla on RM-kortteli (kuva yllä). Kuoreksenniementien maastossa olemassa oleva tielinja on piirretty 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
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019



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 mukaillen, jotta niemen kaunista rantaa jäisi enemmän luonnontilaan.

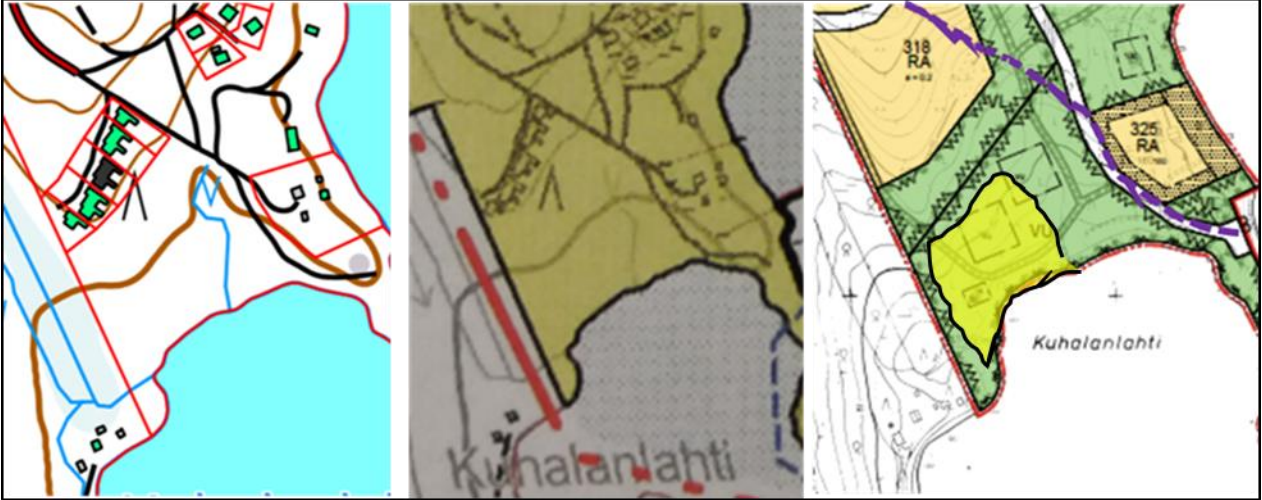
Rakentaminen niemeen olisi luontevinta osoittaa niemen eteläosien kallioiden suojaa, jolloin rakentamisen maisemavaikutukset jäivät mahdollisimman vähäisiksi.



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, UUTTA RAKENTAMISTAKO UIMARANNAN TAUSTAMAALLE?

Kuoreksenniemen uimaranta on varsin laaja ja sen ympärillä on runsaasti tasaista, hyvin rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Yhtenä asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää mahdollisuutta osoittaa Kuoreksenniemeen uusia, omarantaisia korttelialueita. Uimarannan ja olemassa olevien Etelärannan paritalojen väliin voisi RA/AO-tontteja, koska tilaa on hyvin.



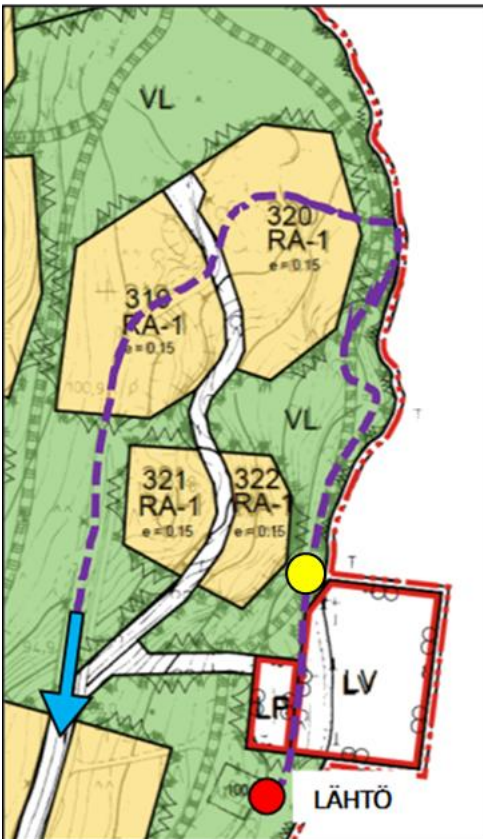
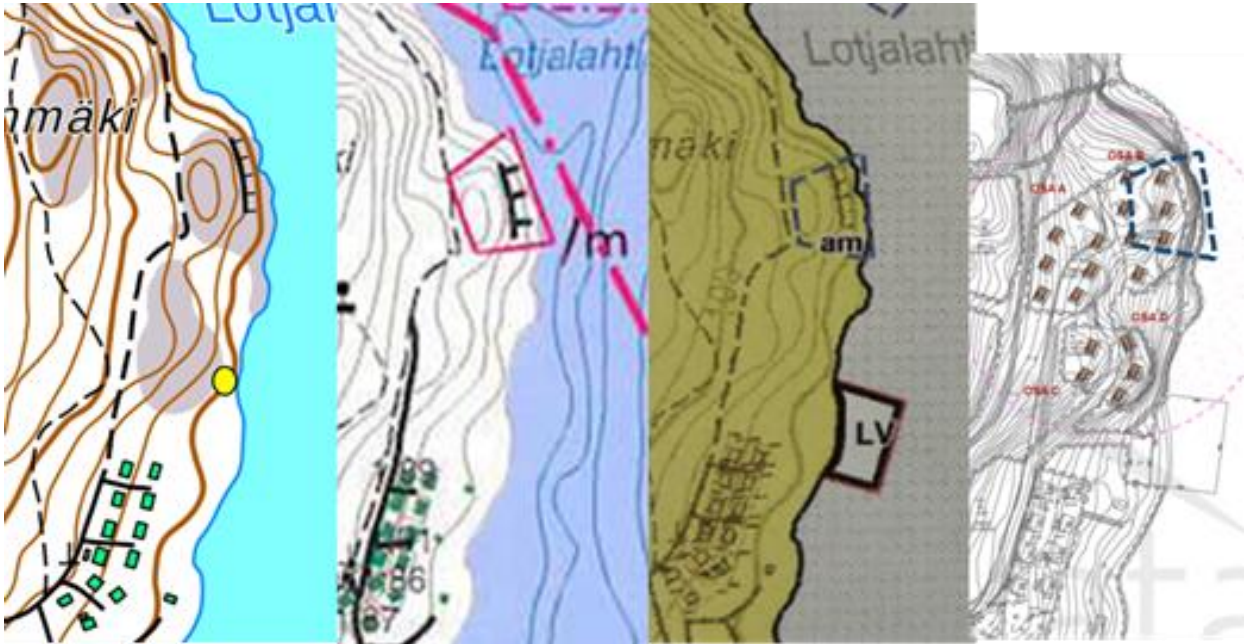
Kuvat: Uimarannan jälkeen ranta jatkuu ruovikkoisena. Niemen kainaloon jäävä, etelään avautuva lahti on varsin suojainen.

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

Etelärannan paritalot ovat niin etäällä rannasta, että alueelle mahtuisi hyvin uutta rakentamista paritalojen rauhaa ja järvinäkymiä häiritsemättä.

KALLIOMÄKI

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 kalliialueesta on osoitettu maisemallisesti arvokkaana alueena, joka tulisi jättää luonnontilaan. Tämä aluerajaus on täydennetty arkkitehdin laatimaan aluesuunnitelmaan sinisellä katkoviivalla (karttaote oikealla).

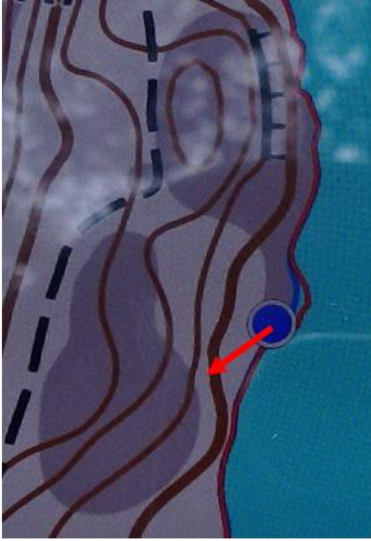


Kalliomäen alueen kaavoittaja kiersi asemakaavaotteelle piirrettyä violetin katkoviivan osoittama reittiä pitkin. Kaavassa osoitetun pysäköintialueen ja venevalkaman kohdalla maasto on rantaan saakka vielä melko loivaa ja tasaista. Sitten tasainen rantapenkkä kapenee huomattavasti kallioiden noustessa 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 ylempään 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).



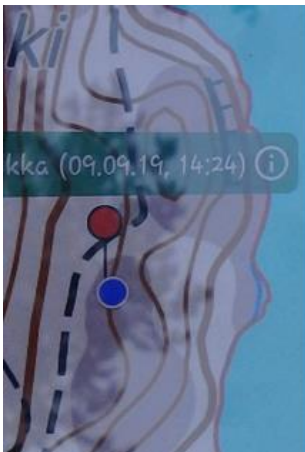


Kuvat: Kivikkorannan kivet suurenevat lohkariksi ja lopulta kulkeminen vesirajassa muuttuu mahdottomaksi rannan muuttuessa pystysuoraksi kallioseinämäksi. Tästä alkaa yleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokas alue (ma).



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.





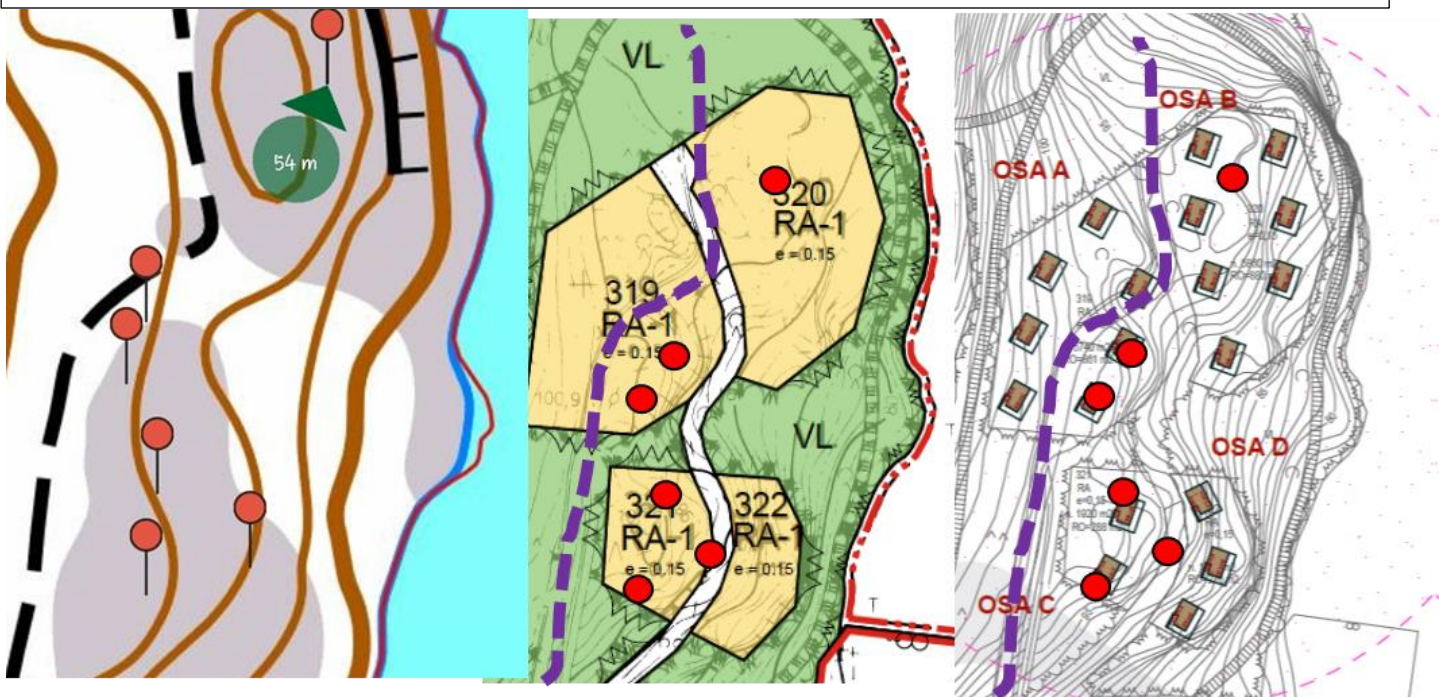
Kuvat: Eteläisellä kalliomäelle (karttaotteissa alempi) rakentamista ei rajoita maisemallisesti arvokas aluerajaus. Haastetta kuitenkin rakennusten sijoittamiseen tuovat korkeuserot ja rinteiden vaihtelevuus. Rakennusten paikat olisi tutkittava maastossa rakennus rakennukselta, jotta niiden ja tarpeellisten tielinjojen maastoon istuttaminen onnistuu riittäväällä 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 valitsemissa kohteissa. Kaavakartalle ja aluesuunnitelmaan on kuvattu olemassa oleva pururata – huoltotie violetilla katkoviivalla, ja tämän käyttöä kaavatienä kannattaa harkita olemassa olevan rakenteen hyödyntämiseksi.





Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019



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.



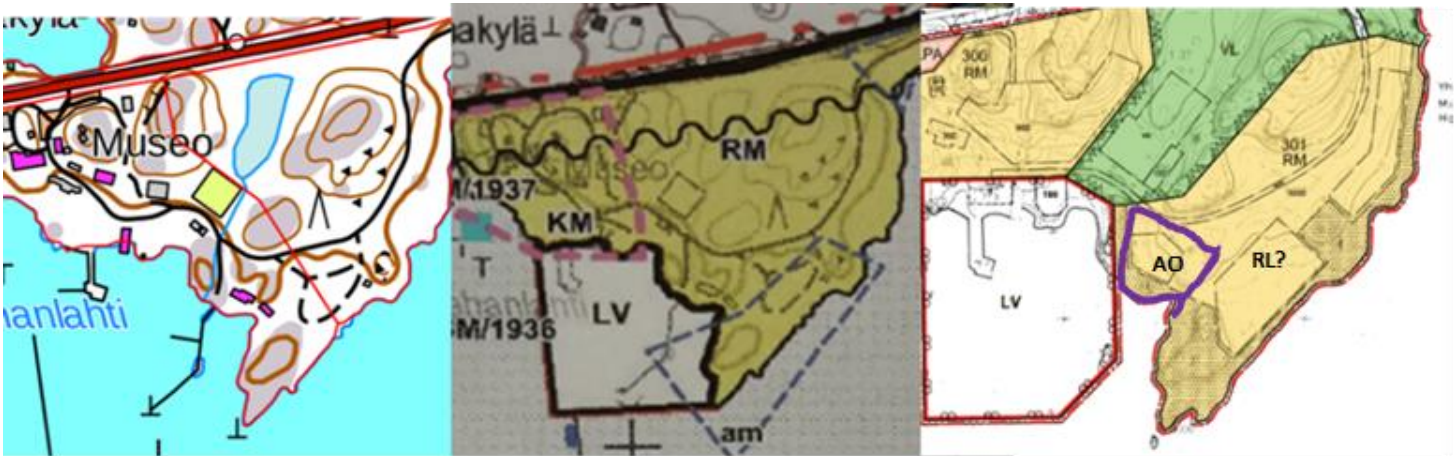
Kuvat: Kuvassa on nähtävissä Sahanlahti Resortin majoitushuvila-alueen ja vielä rakentumattoman RM-korttelin (aivan kuvan vasemmassa laidassa) välissä olevan kävelysillan.

(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)



5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan muutos ja tavoitteet

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

”Voimassa oleva kaava on nykymuodossaan vanhentunut eikä vastaa alueen kehittämisen tarpeita. Kaavan sisältämä rakennusoikeus on ylimitoitettu, 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.

Kaavamutoksen 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	8021
RA	131468	27788,35	RA	51427	10285,4
RA-1	15324	2298,6	RA-1	29424	2150
			AO	27566	4469
VL	214301	800	VL	239353	200
VU	166993	100	vv	4102	
			EV	62557	
			M	39323	
			MY	12797	50
LP	2989		LP	5320	
LPA	840		LPA	1194	
LV	43392	150	LV	36856	150
			ET	466	
W	866		W	1300	
katu	35384		katu	23427	
Yhteensä:	706579	39532,95		614681	25325,4
			vähennys:	91898	14207,55

AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE
RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE
RA-1	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. KUSSAKIN RAKENNUKSESSA SAA OLLA YKSI LOMA-ASUNTO, JONKA ENIMMÄISKERROSALA SAA OLLA 100k-m ²
RM	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE
VV	UIMARANTA
EV	SUOJAVIHERALUE
M	MAA- JA METSÄTALOUSALUE
MY	MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA
LV	VENEVALKAMA
LP	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE
LPA	AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE
ET	YHDYSKYNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVA ALUE
W	VESIALUE

Taulukko: Suunnittelualan pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain. Rakennusoikeudet on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, lisäksi on huomioitu myönnettyjä poikkeamislupia kerrosalojen ylitysten osalta.

LUONNOSVAIHEEN TAVOITTEENA ON LUODA TOIMIVA RATKAISU, JOKA ON HYVÄKSYTTÄVISSÄ NIIN KUNNAN, ALUEEN TOIMIJOIDEN KUIN VIRANOMAISTEN NÄKÖKULMASTA. KAAVAMUUTOKSELLA LOMAKYLÄN YRITYSTOIMIJAT OVAT OMAEHTOISESTI LUOPUMASSA YLIMITOITETUSTA ALUEEN RAKENNUSOIKEUDESTA. UUTTA RAKENTAMISTA HALUTAAN OSIN SIOJITTA MAISEMALLISESTI HAASTAVIIN KOHTIIN, KOSKA NE OVAT MYÖS MATKAILJOIDEN KANNALTA KIINNOSTAVIA MAJOITTUMISPAIKKOJA. LOMAKYLÄN TALOUDELLISEN REALISTISUUDEN TAKIA KAAVAMUUTOKSELLA HAETAAN OMARANTAISIA TONTTEJA, JOTKA EIVÄT OLE MATKAILUKAAVOISSA KAIKKEIN TYYPILLISIMPIÄ RATKAISUJA.

6. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

6.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet

Täydennetään prosessin edetessä

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 vähenee, joten suunnittelualueelle ei tulla rakentamaan milloinkaan nyt voimassa olevan kaavan mahdollistamaa rakentamisen määrää eikä vuodepaikkoja. Tämä vaikuttaa lomakylän potentiaaliseen kävijämäärään pienentävästi, joten voidaan olettaa kaavamuutoksen vähentävän lomakylän mahdollisia Natura 2000 – alueelle kohdistuvien haitallisten vaikutusten pienenevän.



Puumalan kunta
Kuoreksenniemi – Sahanlahti asemakaava muutos
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 29.11.2019

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

Sulkavalla 29.11.2019

Henna Arkko
Kaavoitusinsinööri, ins. amk, YKS 599
p. 044 417 5242, henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi