

# Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Kunnanhallitus 29.6.2026 § 115

## 1. Sopijapuolet

**1.1.** Puumalan kunta, y-tunnus 0166400-1

Keskustie 14  
52200 Puumala  
jäljempänä "Kunta"

sekä

**1.2.** Lotjaniemi Villat Oy, y-tunnus 3233644-9

Lietvedentie 830  
52200 Puumala  
jäljempänä (Maanomistaja)

## 2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Maanomistajan omistaman n. 3,67 ha suuruisen tilan Elsanniemi 623-425-1-114 Sahanlahdessa ("Sopimusalue").

## 3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja tietyistä siihen liittyvistä ehdoista.

Alueidenkäyttölain 91 b §:n 1 momentissa säädetyn mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen liittyviä sopimuksia, joissa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, ettei käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella välttämättä johda tavoiteltuun ja lähtökohtien mukaiseen asemakaavan muutokseen.

Mikäli käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella ei johda asemakaavan muutokseen, sopijapuolilla ei ole siitä johtuvia vahingonkorvausvaatimuksia toisiaan kohtaan.

Sopimussuhteen luonne on asteittain syvenevä yhteistyö sopijapuolten välillä. Kaavoituksen kuluissa sen osapuolet käyvät säännöllisesti keskusteluja sen sisällöstä.

## 4. Lähtötilanne

### 4.1. Kaavatilanne

#### Yleiskaava

Sopimusalue on 2016 hyväksytyssä yleiskaavassa osoitettu Matkailupalvelujen alueeksi (RM).

Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin.

RM-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.

#### Asemakaava

Sopimusalueella on voimassa 24.8.2020 hyväksytty asemakaava, jolla alue on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

- Matkailupalveluiden alue (RM-2)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä luonnonarvoja (MY)
- Katualue

### 4.2. Kaavalliset tutkimukset ja selvitykset

Alueen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu seuraavat aluetta koskevat selvitykset:

- Puumala, Kirkonkylä – Kuoreksenniemi. Luontoselvitys. Jouko Sipari. 6.10.2011
- Puumala, Kirkonkylä – Kuoreksenniemi osayleiskaava. Kulttuuriympäristöselvitys. Selvitystyö Ahola. Teija
- Puumala, Kirkonkylä - Kuoreksenniemi osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi. 2011 Mikroliitti Oy

Alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetyn mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Muut mahdolliset kaavaa varten tehtävät tutkimukset ja selvitykset suunnittelualueen osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamuutoksen hakijalle.

## 5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle

Maanomistaja on hakenut alueen kaavamuutosta \_\_.\_\_.2026 päivätyllä hakemuksellaan.

Alueidenkäyttölain 91 b §:n 1 momentissa säädetyn mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen liittyviä sopimuksia, joissa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, etteivät Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen

asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle sidos Kuntaa kaavoittajana.

## **6. Kunnan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle**

Valtuuston hyväksymässä kuntastrategiassa vuosille 2026–2029 tuodaan esille voimakkaasti matkailun kehittämistä.

### **Kansainvälistyvä ja uudistuva matkailu**

- Uudistavan matkailun edistäminen
- Pyörämatkailun kansainvälistäminen ja kauden pidentäminen
- Talvipyöräilyreittien kehittäminen
- Saaristoreitin matkailijamäärän kasvattaminen ja vähähiilisen vesiliikenteen kehittäminen
- Kukonharjun monikäyttöreitin mahdollistaminen
- Saimaan ympäri ulottuva turvallinen ja palveleva pyöräilyreitistö
- Pyörätie Sahanlahdesta Luukkolantien risteykseen
- Kilpailukykyiset ja monipuoliset luontoreitistöt
- Kalastusmatkailupalveluiden ja kalastusmatkailun infrastruktuurin kehittäminen
- Talvi- ja ruokamatkailun kehittäminen

Kunnan yleispiirteiset tavoitteet on esitetty Puumalan Taajamayleiskaavassa. Yksityiskohtaisemmin tavoitteet määritellään asemakaavatyön alussa

Kunta voi kaavoittajana muun muassa asettaa alueidenkäyttölaissa taikka siinä tai rakentamislainsäädetyksen nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimuksiin nähden tarpeelliseksi katsomiansa Sopimusaluetta koskevia maankäytöllisiä, toiminnallisia, taajamakuvallisia ynnä muita reunaehtoja.

## **7. Mahdollinen asemakaavan muutos Sopimusalueella**

Kunta käynnistää Sopimusalueelle asemakaavamuutoksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä vuoden 2026 loppuun mennessä.

Alueidenkäyttölain 59 §:n mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta/-haltijalta asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, mikäli asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan/-haltijan aloitteesta.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Kaavakonsulteille maksettavat kaavan laatimisesta johtuvat kustannukset
- Pohjakartan ajantasaistamisesta ja hyväksynnästä aiheutuvista kustannuksista
- Kunnalla aiheutuvat hallinnolliset kustannukset (mm. kuulutukset, kuulemiset, kopiot)
- Maanomistaja toimii mahdollisesti tarvittavien alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten

kustantajana. Kunnan tulee neuvotella ja sopia Maanomistajan kanssa ennen selvityksiin liittyvien hankintojen tekemistä.

- Maanomistajan kustannusvastuu ei kuitenkaan ulotu jo tehtyihin selvityksiin, jotka on kokonaisuudessaan mainittu edellä kohdassa 4.2. Mahdollisesti tehtävän selvityksen tulee kohdistua Sopimusalueeseen ja siten palvella Sopimusaluetta. Mikäli selvitys kohdistuu tätä laajempaan alueeseen, Maanomistajan kustannusvastuu tulee määrittää siten, että se vastaa Sopimusalueen osuutta tehdystä selvityksestä.

Kunta toimii mahdollisesti tarvittavien alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten tilaajana/ohjaajana.

## **8. Sopimusaluetta koskevat maankäyttö sopimukset**

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosluonnoksen/-ehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttö sopimuksen kulloinkin voimassa olevaan Kunnan maa- ja asuntopoliittiseen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttö sopimuskorvauksen määrittämisen lähtökohtana siten ovat kulloinkin voimassa olevaan Kunnan maa- ja asuntopoliittiseen ohjelmaan kirjatut arviointi- ja muut sopimusperiaatteet. Sopimuksen yhteydessä voidaan sopia myös alueluovutuksista.

Mikäli Sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen edellä mainitusta, Kunnalla on oikeus yksipuolisesti myös keskeyttää käynnistämänsä Sopimusalueen asemakaavoituksen ja olla kokonaan käsittelemättä mahdollista asemakaavan muutosehdotusta.

## **9. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus**

Sopimus tulee voimaan sopijapuolia sitovaksi, kun kunnan toimivaltaisen viranomaisen Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopijapuolten kelpoisuuden omaavat edustajat ovat allekirjoittaneet ja tarvittaessa varmentaneet Sopimuksen.

## **10. Sopimuksen päätyminen**

Sopimus päättyy, kun Sopimusaluetta koskeva mahdollinen asemakaava on saanut lainvoiman tai Sopimusaluetta koskevasta maankäyttö sopimuksesta ei päästä yhteisymmärrykseen ja Kunta keskeyttää Sopimusalueen asemakaavoituksen tai osapuolet keskenään sopivat sopimuksen päättämisestä.

## **11. Sopimuksen siirtäminen**

Maanomistaja ei saa siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kunnan kirjallista suostumusta.

## **12. Sopimusalueen luovuttaminen**

Mikäli Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle taholle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Maanomistaja edelleen Kuntaan nähden Sopimuksen

mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty myös Sopimusta ja Kunta ole erikseen kirjallisesti suostunut Sopimuksen siirtämiseen luovutuksen saajalle.

### **13. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Erimielisyydet Sopimuksen tulkinnasta, joita sopijapuolet eivät neuvotteluissa pysty ratkaisemaan, ratkaisevat Etelä-Savon käräjäoikeus Suomen lain mukaan, lukuun ottamatta Suomen lain lainvalintaa koskevia säännöksiä.

### **14. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset**

Sopimus on allekirjoitettu kahtena samansanisena kappaleena, yksi Kunnalle ja yksi Maanomistajalle.

Puumalassa \_\_.\_\_.2026

---

Puumalan kunta

---

Lotjaniemi Villat Oy

LIITE SOPIMUSALUE

