

SULKAVAN KUNTA

LÖYTÖKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2019, K.106

Kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luonnosvaihe 24.5.2019

Asemakaava muutos koskee Sulkavan kunnassa kiinteistöä 768-433-1-59



Kaavan vireilletulo

Sulkavan kunnan kaavoituskatsaus 7.2.2019 § 3

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo

xx.x.2019 – xx.x.2019

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

3. NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

- 4.1 Asemakaava muutos ja tavoitteet
- 4.2 Mitoitus ja aluevaraus

5. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- 5.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet
- 5.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- 6.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö
- 6.2 Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen
- 6.3 Vaikutukset maisemaan ja luonnon ympäristöön
- 6.4 Taloudelliset vaikutukset
- 6.5 Asemakaavan toteuttaminen



1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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 tilan 768-433-1-59 rannan puoleista aluetta kortteli 106, joka rajataan tässä suunnittelualueeksi. Työn tavoitteena on selvittää ns. takamaan tonttien muuttaminen omarantaisiksi tonteiksi.



Kuva: Suunnittelualue on osoitettu karttaotteelle violetilla aluerajauksella.
(Paikkatietoikkuna.fi 21.5.2019)



1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Tässä kaavatyössä tukeudutaan kaavoittajan sekä rakennusvalvonnan tätä kaavamuutosta varten tekemiin maastokatselmuksiin ja taustaselvityksiin.

Tässä kaavatyössä vaikutusten arvioinnissa erityistä huomiota kiinnitetään:

- Alueen yhteneväisyys ja liittyminen muuhun yhdyskuntarakenteeseen
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- Yleiseen virkistyskäyttöön varatun alueen riittävyys

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 uudenlaiseen 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 ELY-keskus
- Sulkavan kunnan hallinto



1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelut eteneminen

1. Kaavoitushankkeen aloitusvaihe (syksy 2018 - talvi 2019)
- Kaavoittajan maastokatselmus 30.0.2018 - Kaavahanke vireille Sulkavan kunnan kaavoituskatsauksessa 7.2.2019 § 3
2. Kaavoitushankkeen luonnosvaihe (kesä 2019)
- Kaavoittaja laati kaavaluonnoksen (kaavakartta, määräykset ja kaavaselostus) - Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotetaan Sulkavan kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä paikallisessa lehdessä. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaavoitettavan alueen ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia kirjeitse. Aineisto on nähtävillä Sulkavan kunnan internet-sivuilla ja rakennusvalvonnassa. - Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. - Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen huomautus kaavaluonnoksesta. - Kaavoittaja laatii vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin.
3. Kaavoitushankkeen ehdotusvaihe (syksy 2019)
- 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 (talvi 2019)
- Kaavoittaja kokoaa kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja kirjoittaa vastineet - Asemakaavan hyväksymisestä päättää Sulkavan kunnanvaltuusto - Hyväksymispäätös kuulutetaan virallisesti. - Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valitusteitse (Itä-Suomen hallinto-oikeus / KHO). - Valitusajan päätyttyä kunta kuuluttaa kaavamuutoksen lainvoimaiseksi.

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

Kaavoitusharjoittelija Jukka Lankinen, jukka.lankinen@jarvisaimaanpalvelut.fi

Sulkavan kunnan yhteyshenkilö

Sulkavan kunta, Kauppatie 1, 58700 Sulkava

Ympäristöpäällikkö/rakennustarkastaja Heikki Virta, p. 044-417 5230, heikki.virta@sulkava.fi



2. LÄHTÖKOHDAT

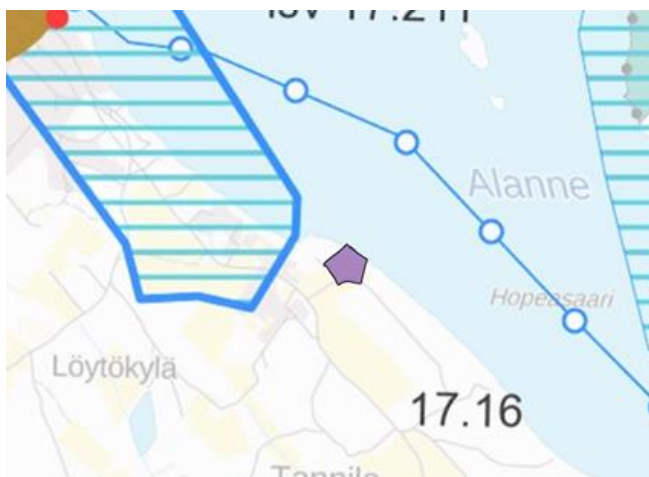
Kortteli 106 sijaitsee laaja-alaisen Löytökylän asemankaavan (vanha nimike on "rakennuskaava", kaava on tullut voimaan 5.6.1992) alueella. Korttelissa 106 on kaksi ns. takamaan tonttia. Erillispientalojen korttelialueen tonttien (AO) ja rannan väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajan toiveesta, koska takamaan tonteilla ei ole ollut kysyntää. Kaavamuutoksella on tarkoitus osoittaa tontit omarantaisina ja säilyttää kapea VL-yhteys rantaan. Joskaan yleiseen käyttöön aikoinaan tarkoitettulla ranta-alueella ei juurikaan ole merkitystä, koska lähialueen toteutunut rakentaminen on valtaosin omarantaista.

2.1 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

- Suunnittelu alueella ei ole maakuntakaavan varauksia



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta.
Asemakaavamuutosalue on osoitettu karttaotteelle
violetilla aluerajauksella.

Yleiskaava

Sulkavan taajaman yleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa **22.1.2014 § 3**. Sulkavan taajaman yleiskaavassa suunnittelualueelle aluevarauksena on osoitettu:

- (AP) pientalovaltainen asuinalue.

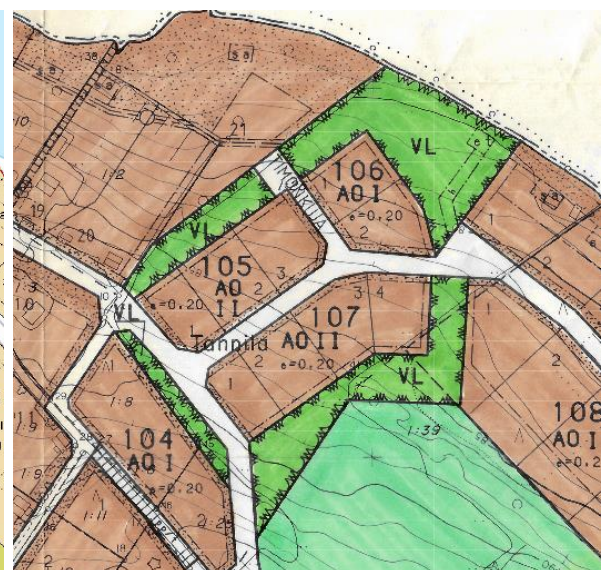
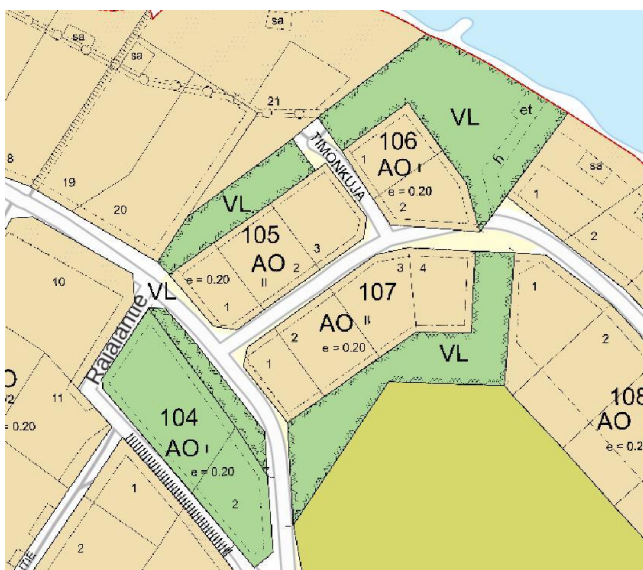


Kuva: Yleiskaavaote Sulkavan kunnan karttapalvelusta, johon asemakaavamuutosalue on osoitettu violetilla aluerajauksella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Löytökylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, jonka on hyväksynyt Sulkavan kunnanvaltuusto 31.10.1991 § 83 ja on tullut voimaan Mikkelin lääninhallituksen päätöksellä 5.6.1992 N:o N.317. Asemakaavassa suunnittelualueella on osoitettu:

- (AO) Erillispientalojen korttelialue.
- (VL) Lähivirkistysalue.
- (et) Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten varattu alueen osa
- (h) Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa



Kuva: Ajantasa-asetakaava ote Sulkavan kunnan karttapalvelusta ja Löytökylän rakennuskaavan ote



Rakennusjärjestys

Sulkavan kunnan rakennusjärjestys on kunnanvaltuuston (Kv 31.10.2018 § 47) hyväksymänä tullut voimaan 10.12.2018.

Pohjakartta

Asemakaava-alueen osalta pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

Maanomistus

Kiinteistöllä on yksityinen maanomistaja.

3. NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Suunnittelu alue on peltoaluetta, jolla on paljon rakentamattomaksi jääneitä tontteja. Alueella on maanomistajan rantasauna, talousrakennus ja veneranta. Alueella on kaavoittaja tehnyt maastokäynnin 30.8.2018.



Kuvat: (vasen) Kaksi AO-tonttia sijoittuu avoimelle peltoalueelle, joka rajautuu kapeaan puustovyöhykkeeseen järven rannalla. Näkymä on kuvattu Tannilantieltä rannan suuntaan. (oikea) Peltoaukea rajautuu Timonkujaan, joka vie suunnittelualueen naapuritonttiin, jossa toteutunut pihapiiri rakennuksineen..



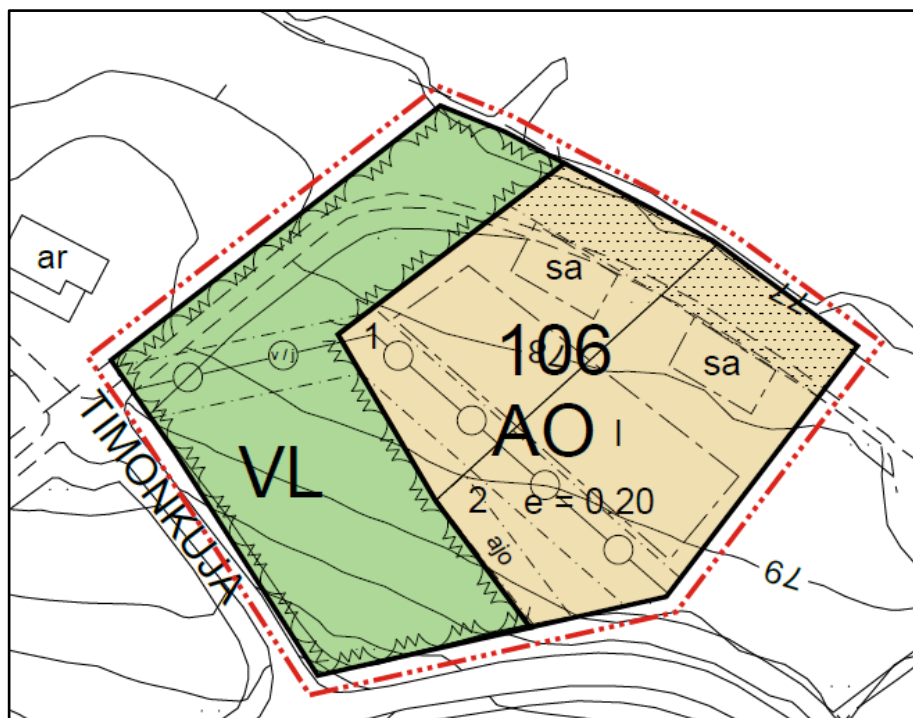
Kuvat: (vasen) Peltoaukea, jolla AO-tontteja siirretään rantaan ulottuviksi, kuvattuna Timonkujan suuntaan päin. Pellon reunaa kulkeva polku / tiepohja johtaa pienelle hiekkarannalle, jossa on venepaikka.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Asemakaavan muutos ja tavoitteet

Tavoitteena on siirtää kaksi rakentumatonta AO, Erillispientalojen tonttia siten, että ne ovat omarantaisia. Siirtyville tonteille varataan rantaviivaa kuten viereisillä vastaavilla tonteilla. Rannalle jätetään suojaapuustoa ja viherkaistaletta. Voimassa olevan kaavan mukaiset h- ja et-varaukset eivät ole toteutuneet, joten niitä ei ole tarpeen huomioida kaavamuutoksessa. Kaavamuutoksessa osoitetaan toteutunut vesi- ja viemärijärjestelmä.

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta vastaavasti kuin voimassa olevassa asemakaavassa, eli tehokkuudella $e=0,20$ (on sallittua rakentaa 20% tontin pinta-alaa vastaava kerrosneliömetrimäärä). Tonteille ajo osoitetaan Tannilanranta – nimiseltä tieltä, ja taaemmalle tontille ajoyhteytenä toisen tontin laitaa. Vastaava ns. kirveenvarsi – ajoyhteyden osoittamisen tapa on varsin yleinen myös muilla Löytökylän ranta-alueen tonteilla.



4.2 Mitoitus ja aluevaraukset

voim.oleva				muutos			
aluemerk.	p-ala	e-luku	rak.oikeus	aluemerk.	p-ala	e-luku	rak.oikeus
AO	2750 m ²	0,20	550 k-m ²	AO	4192 m ²	0,20	838,4 k-m ²
VL	5418 m ²			VL	3424 m ²		
Yhteensä:	7 616 m²		550 k-m²	Yhteensä:	7 616 m²		838,4 k-m²

Taulukko: Suunnittelualan pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain.



5. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

5.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet

Täydennetään prosessin edetessä

5.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet

Täydennetään prosessin edetessä

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Kaavamuuoksella parannetaan omarantaisiksi muutettavien AO-tonttien kiinnostavuutta.

Rakennusoikeus mitoitetaan siten, että se on yhteneväinen alueen muihin kiinteistöihin verrattuna ja näin sopii alueen rakennuskantaan. Toteutuessaan omarantaisiksi muuttuvien AO-tonttien rakentuminen vaikuttaa myönteisesti Sulkavan kirkonkylän elinvoimaisuuteen.

6.2 Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen

Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristön säilymiseen.

6.3 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole mainittavia. Ranta-alue osoitetaan kaavamääräyksellä luonnontilaiseksi vyöhykkeeksi, jolla kasvillisuus säilytetään.

6.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan kustannuksista vastaa maanomistaja.

6.5 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavakartan ja -määräysten ohella tämä selostus. Aluetta voidaan alkaa toteuttamaan heti kun kaava on saanut lainvoiman. Sulkavan kunta valvoo viranomaistoiminnallaan alueen rakentamista.



Sulkavan kunta
Löytökylän asemakaava muutos 2019, K.106
Selostus sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luonnosvaihe, 24.5.2019

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Sulkavalla 24.5.2019

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

Jukka Lankinen
Kaavoitusharjoittelija