

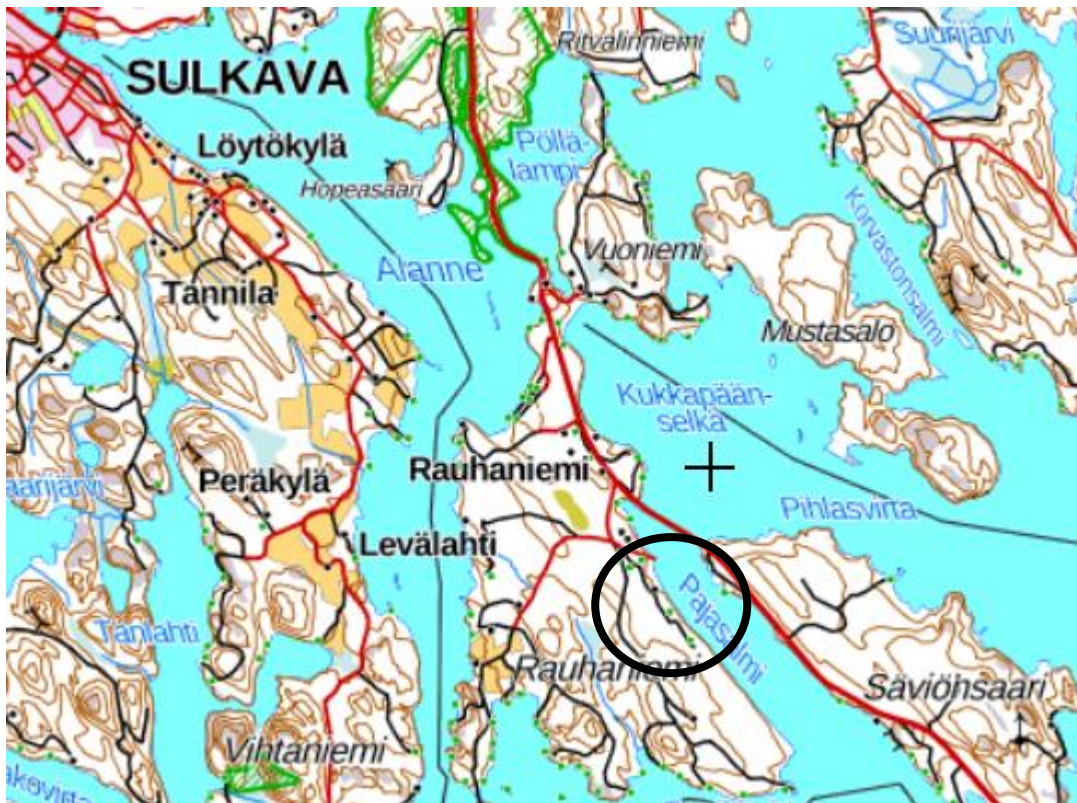
SULKAVA

REITTIÖNRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA.

KOSKEE TILOJA REITTIÖNRANTA 768-423-3-25, KAARTILANRANTA 768-423-3-30 JA KESÄMAA 768-423-3-32.

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS, luonnosvaihe 18.11.2022

Kunnanhallitus, vireille tulo	7.11.2022
Nähtävillä, OAS ja kaavaluonnos Kunnanhallitus	14.12.2022 – 31.1.2023
Ehdotus nähtäville	
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	
Lainvoimainen	



Alueen sijainti.

RANTA-ASEMAKAAVA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Suunnitteluala kuuluu 21.12.2009 hyväksyttyyn ja 15.2.2010 voimaan tulleeseen Saimaan ja Siikajärven rantaosayleiskaavaan. Ranta-asemakaava käsittää tilat Reittiönranta 768-423-3-25, Kaartilanranta 768-423-3-30 ja Kesämaa 768-423-3-32.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Saimaan vesistöön kuuluvan Sammalveden Pajasalmen ranta-alueella Rauhaniemessä, noin kuusi kilometriä kaakkoon Sulkavan kirkonkylästä.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”**Reittiönrannan ranta-asemakaava**”.

Kaavalla on tarkoitus muodostaa kahdeksan rantarakennuspaikkaa: kaksi erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennuspaikkaa ja kolmen loma-asuntojen korttelialueen (RA-1) rakennuspaikka, joissa ovat vuonna 1940 puolustusvoimain rakentamat aliupseeritalot säilytetään sekä kolme oma-asuntojen korttelialueen (RA-2) rakennuspaikkaan. Osa alueesta merkitään maa- ja metsätalousalueeksi (M).

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun kunnanhallitus päätöksellään 7.11.2022 käynnisti Reittiönrannan ranta-asemakaavahankkeen. Kunnan toimesta naapurialueiden maanomistajia ja kaavan laatijan toimesta viranomaisia on kuultu. OAS ja luonnos olivat julkisesti nähtävillä 14.12.2022 – 31.1.2023 välisen ajan ja niistä on osallisilla ollut mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä. Ne otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan ehdotusta laadittaessa; myös ehdotusvaiheessa kuullaan osallisia.

Annetuista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista kaavan laatija antaa vastineen.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaava-alue käsittää tilat Reittiönranta, Kaartilanranta ja Kesämaa kokonaan. Suunnittelualueella on seitsemän rakennettua rakennuspaikkaa noin 520 metrin pituisella rantaosuudella ja sen pinta-ala on 5,2598 ha.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

2. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueelle on puolustusvoimat vuonna 1940 rakentanut seitsemän aliupseerille tarkoitettua, todennäköisesti elementtirakenteisia 121 kerrosneliömetrin suuruisia kahden perheen paritaloja. Sodan jälkeen asunnoissa ovat asuneet lähialueella toimineen sahan työntekijöitä. Nykyisin kaikki rakennukset ovat yksityisten omistamia ja käytetään loma-asuntoina. Rakennuksista osaa on kunnostettu ja tehty mm. kuisteja, mutta rakennuksen salaojituksen puuttumisen taikka tuhoutumisen vuoksi, kellareihin on vuosikausia keväisin tullut hulevettä, joka on aiheuttanut alapohjan rakenteissa huomattavia lahovaurioita. Rakennuksissa on sen vuoksi tunkkainen haju.



Ilmakuva suunnittelualueesta.

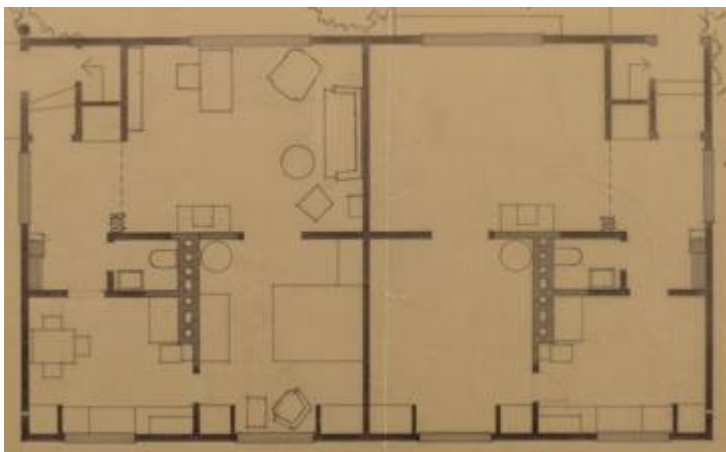
Alueen kaikki parakkirakennukset ja osa talusrakennuksista on kuvattu historia- ja kulttuuriympäristöselvityksessä.



Tilalla Kaartilanranta (-3-30) oleva hyvin hoidettu entinen parakkirakennus. Esitetään säilytettäväksi loma-asuntona.



Tilalla Kesämaa (-3-32) oleva entinen parakkirakennus. Hulevesivahinkoja, korjattu mm. kellaria ja rakenteilla uusi ranta-sauna; esitetään säilytettäväksi loma-asuntona.



Parakin pohjapiirustus. Kaksi asuntoa.



Tilan Reittiönranta (-3-25) vuokra-alueella oleva entinen parakkirakennus (Kokki). Esitetään säilytettäväksi loma-asuntona. Vuokramaalla olevan rakennuksen omistaja haluaa jatkaa vuokrasopimusta. Talousrakennukset ovat kuitenkin huonossa kunnossa.

.3.1.2. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualueen rannat ovat mäntyvaltaista sekametsää, pihapiiri tasaista, ranta-alue koilliseen viettävää rinnettä. Ranta on hiekka- sorapohjaista.



Alueen puustoa.



Alueen puustoa.

Vesistöt ja vesitalous

Alue rajoittuu Pajasalmen rantaan. Talousvesi saadaan alueella olevista kaivoista. Alueen pohjoispuolella on vesiosuuskunnan vesijohto, johon alueen rakennuspaikat voivat liittyä.

Maa- ja metsätalous

Maa- ja metsätalousalue voisi toimia alueen virkistysalueena.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Lähialueella on pääasiassa loma-asutusta. Rakennuspaikat rajoittuvat Parakkikyläntiehen.

Palvelut

Palvelut saadaan Sulkavan kirkonkylästä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan työmahdollisuuksia alueelle sekä kirkonkylän palvelujen käyttäjiä.

Tekninen huolto

Talousvesi saadaan omista kaivoista; alueen voi myöhemmin liittää vesiosuuskunnan vesijohtoverkostoon, joka ulottuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Jätevedet johdetaan kiinteistökohtaisesti ja määräysten mukaisesti tyhjennettäviin varastosäiliöihin. Erillisten saunojen harmaat jätevedet voidaan imeyttää maaperään voimassa olevien määräysten mukaisesti. Kahdella pohjoisimmalla rakennuspaikalla vesivessa ja muilla rakennuspaikoilla on kuivakäymälä.

3.1.4. Maanomistus

Kaavoitettavan alueen tilat ja rakennukset omistavat yksityiset.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueelle. Maakuntakaavassa ei merkintöjä kyseisen Rauhaniemen entisen parakkikylän osalta.

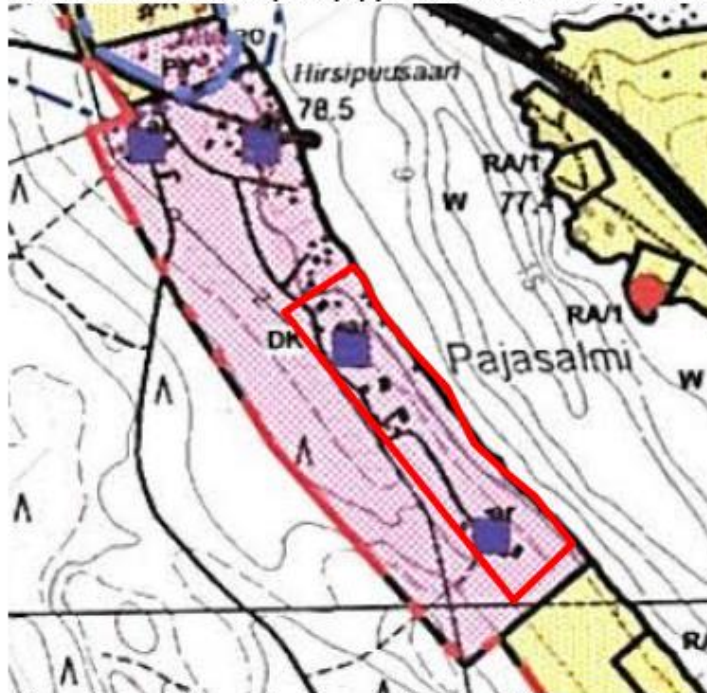
Alueen pohjoispuolella on Rauhaniemen museoalue (ma 17.602) ja pohjavesialue (pv 17.272).



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti.

3.2.2. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty DK- alueeksi. Alueella on kaksi ar- merkintää.

Alueelle on 21.12.2009 hyväksytty ja 15.2.2010 voimaan tullut Saimaan ja Siikajärven rantaosayleiskaava.



Ote rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty punella.

Yleiskaavamääräys:



DK Asemakaavoituksella suunniteltava matkailu- tai pientalovaltainen alue
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.

3.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- yleiskaavan on Sulkavan kunnanvaltuusto hyväksynyt 21.12.2009; tullut voimaan 15.2.2010.
- Sulkavan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 31.10.2018 ja tullut voimaan 10.12.2018.
- OAS 18.11.2022 ja kaavaluonnos 18.11.2022 ranta-asemakaavaksi.
- ranta-asemakaavaehdotus 20.3.2023.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta saada alueelle ranta-asetakaavalla erilliset rakennuspaikat jo rakennetuille rakennuksille. Kaavan laatija on tiedustellut alueella olevien entisten parakkirakennusten omistajien mielipidettä kaavan laatimisesta sekä heidän halustaan säilyttää parakkirakennukset ja jatkaa vuokrasopimuksiaan. Kaikki ovat puoltaneet kaavan laatimista, mutta kaikki eivät ole vielä ilmoittaneet haluavansa ostaa rakennuspaikan tai jatkaa vuokrasopimusta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

OAS:sta ja kaavaluonnoksesta on Sulkavan kunta kirjelmällään 7.12.2022 kuullut alueen maanomistajia sekä kaavan laatija pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon 31.1.2023 mennessä. OAS ja kaavaluonnos oli julkisesti nähtävänä 14.12.2022 – 31.1.2023 välisen ajan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, laitokset, yritykset, Etelä-Savon pelastustoimi Sulkava, rakennusvalvonta, ympäristölautakunta Rantasalmi ja Sulkava, kunnanhallitus, ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Riihisaari - Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo ja Järvi-Suomen Energia Oy.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 7.11.2022 kun Sulkavan kunnanhallitus päätti käynnistää ranta-asetakaavahankkeen maanomistajien pyynnöstä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavahankkeesta ilmoitetaan osallisille kunnan ja kaavan laatijan toimesta. Osallisille varataan 30 pv aikaa esittää lausuntonsa sekä mielipiteensä tai muistutuksensa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on laatia suunnittelualueelle ranta-asetakaava, jonka sisältöä ohjaa voimassa oleva oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osa DK – aluetta; asemakaavoituksella suunniteltava matkailu- tai pientalovaltainen alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Yleiskaavassa alueella on lisäksi kaksi **ar- merkintää**. Ko. merkintää ei ole yleiskaavamääräyksissä, mutta se on yleiskaavan liitteessä: *Kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä*.

Alueen lautarakenteisista – todennäköisesti elementtirakenteisista, loivakattoisesta seitsemästä entisestä parakkirakennuksesta halutaan kaavaehdotuksen mukaan säilyttää kolme edustavinta, jotka ovat nykykuntansa perusteella säilyttämisen arvoisia ja joissa on tehty vain pienehköjä korjauksia ja julkisivumuutoksia. Näille rakennuspaikoille voisi kaavan mukaan rakentaa sivuloma-asunnon sekä erillisiä talousrakennuksia. Kaavamerkintä RA-1.

Alueella olevat muut neljä entistä parakkirakennusta voidaan kaavaluonnoksen mukaan purkaa ja korvata uudisrakennuksilla. Näitä pohjoisimman rakennuksen ikkunat on vaihdettu ja ulkoverhous tehty mineriittilevystä. Rakennukset ovat merkittävästi vaurioituneet hulevesistä. Rakennusten ulkoseinärakenteiden alajuoksuissa ja ulkoseinärakenteiden eri rakenneosissa havaittiin erilaisia kosteuden ja ilmavuotojen aiheuttamia vaurioita. Kosteusvauriot ovat pitkällä aikavälillä syntyneitä. Aistivaraisesti rakenteissa on havaittavissa mikrobiperäistä hajuhaittaa.

Entisten parakkirakennuksista viisi on Reittiönrannan tilalla (-3-25) vuokramaalla. Vuokra-ajat päättyvät niin, että kaksi on päättynyt 31.12.2022, yksi vuoden 2026, yksi vuoden 2027 ja yksi vuoden 2032 lopussa (vuokramaalla oleva säilytettävä rakennus; k. 1, rp 5). Nämä rakennukset omistavat yksityiset henkilöt taikka

perikunnat. Kaksi entistä parakkirakennusta ovat yksityisten omistamilla tiloilla Kaartilanranta (-3-30) ja Kesämaa (-3-32) ja ne halutaan säilyttää.

Osaa rakennuksista ei ole niiden huonon kunnon vuoksi tai sen vuoksi, että mikäli vuokrasopimuksen loputtua parakkirakennuksen omistaja ei halua jatkaa vuokrasopimusta, niin huonokuntoinen, lähes käyttökelvoton rakennus jäisi maanomistajalle rasitteeksi.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen. Neuvottelu 19.9.2022.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada hyväksyttyä ja toteutettua esitetty ranta-asemakaava.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarvittaessa tarkennetaan. Suunnittelualan liito-oravapotentialiaali on heikko, eikä varsinaista liito-oravaselvitystä tarvitse tehdä. Kaavaselostukseen lisätään kuvaus alueen luonnoloista niin, että sivuloma-asuntojen vaikutukset luontoon ja maisemaan voidaan arvioida. Suunnittelualueesta laaditaan erillinen selvitys – **Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys** - jossa arvioidaan vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

4.4.3 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnoissa ja mahdollisissa muistutuksissa esitetyt asiat on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kuten kohdassa 4.4.2. on selvitetty, erillistä liito-oravaselvitystä ei tarvitse laatia, eikä myöskään laajaa rakennusinventointeja/ kulttuuriympäristöselvitystä.

Suunnittelualueelle halutaan kuitenkin säilyttää edustavimmat entistä aliupseereiden paritaloista, parakeista, jotka jäävät jälkipolville nähtäväksi yhdestä Suomen sota-ajan puolustusvoimain rakennuskannasta ja korpivaruskunnasta. Kaavamääräysten mukaan alueelle myöhemmin rakennettavien uusien rakennusten tulee olla materiaaleiltaan, julkisivuiltaan ja muodoltaan entisen aliupseeritalon mukaisia.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

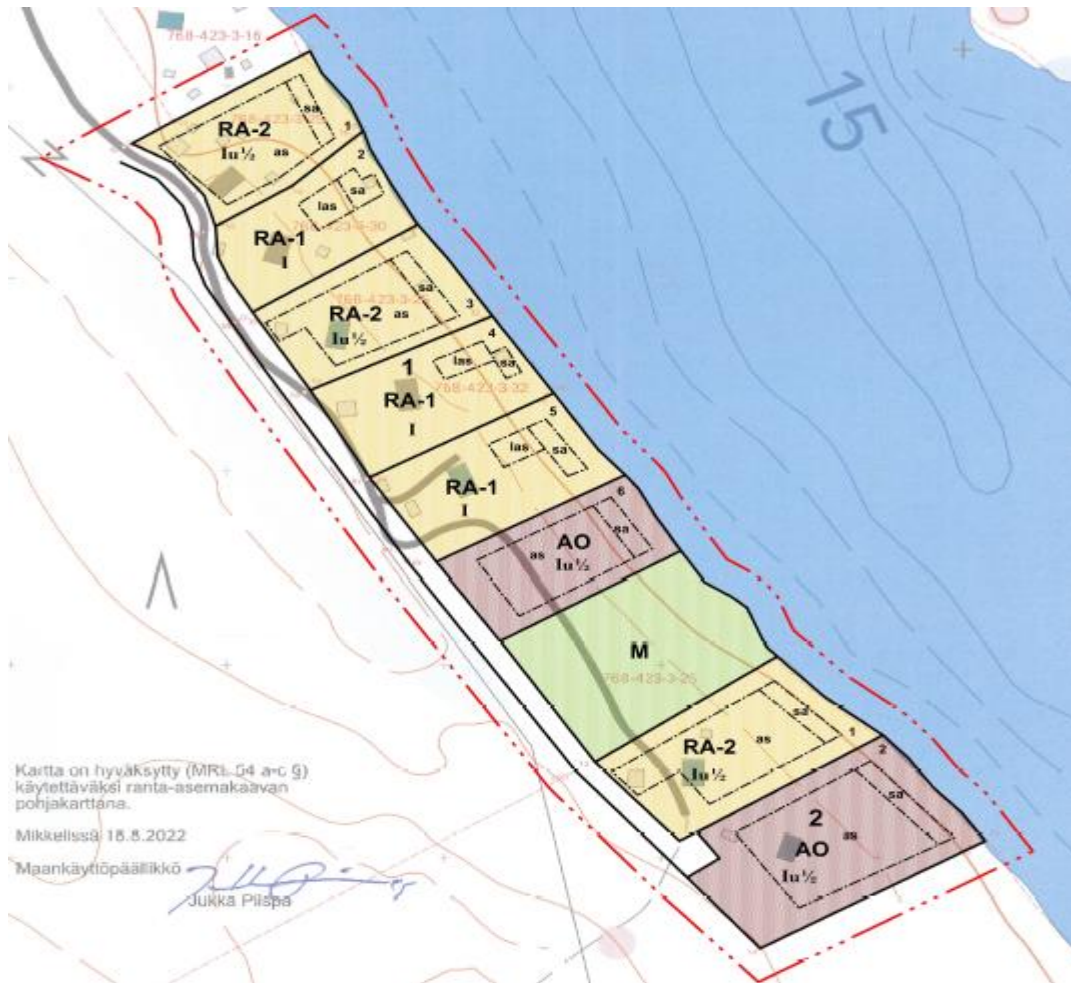
Kuten kohdassa 2.1.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa osoitetaan kaksi erillispientalon (AO) ja kuusi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista kolmella rakennuspaikalla olevat entiset parakkirakennukset tulee säilyttää ja kolmella rakennuspaikalla korvata entinen parakkirakennus uudisrakennuksella. Kaavamääräysten mukaan uusien rakennusten tulee olla rakenteeltaan, ulkomateriaaliltaan, väriykseltään ja muodoltaan alueen rakennuskantaan ja luonnonympäristöön sopivia. Rakennusten purkaminen edellyttää MRL:n 127 §:ssä tarkoitetun purkamisluvan.

Kortteli - rak. paikka	koko, ha	rak. oikeus	käyttötarkoitus	Huom.
1-1	0,41	200	RA-2	Vuokrattu, 31.12.2022
1-2	0,46	250	RA-1	Tila 768-423-3-30
1-3	0,47	200	RA-2	Vuokrattu 31.12.2026
1-4	0,48	250	RA-1	Tila 768-423-3-32
1-5	0,47	250	RA-1	Vuokrattu 31.12.2032
1-6	0,50	250	AO	<u>Uusi rakennuspaikka</u>
	2,79	1400		
2-1	0,47	200	RA-2	Vuokrattu 31.12.2027
2-2	0,77	250	<u>AO</u>	Vuokrattu 31.12.2022
	1,24	450		
Yht.	4,03	1850		
M- alue	0,80	0		
<u>Tiealue</u>	<u>0,43</u>			
Yhteensä	5,26	1850		



Ehdotus ranta-asemakaavasta.

RANTA-ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalla olevaa entistä puolustusvoimain rakentamaa 121 kerrosneliömetrin suuruista aliupseeritaloa ja siihen liittyviä talousrakennuksia ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:ssä tarkoitettua purkamislupaa. Purkamislupa on pyydettävä myös merkittävistä korjaus- ja muutostöistä sekä silloin kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä. Rakennusten muutos- korjaustyöt eivät saa heikentää sen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.

Purkamisluvasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi yhden enintään 70 kerrosneliömetrin suuruisen sivuloma-asunnon sekä rantasaunan ja tarpeelliset talousrakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 55 kerrosneliömetriä.

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 kerrosneliömetriä.

Mikäli rakennuspaikalla oleva entinen aliupseeritalo puretaan, niin uuden rakennetavan rakennuksen tulee olla materiaaleiltaan, julkisivuiltaan ja muodoltaan entisen aliupseeritalon mukainen. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 200 kerrosneliömetriä.

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 120 kerrosneliömetrin suuruisen lomarakennuksen sekä rantasaunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosneliömetriä.

AO

Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 180 kerrosneliömetrin suuruisen asuinrakennuksen sekä rantasaunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 70 kerrosneliömetriä.

M

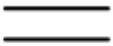
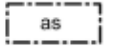
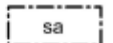
Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

— 15 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

— Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.

2	Korttelin numero.
1	Rakennuspaikan numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu^{1/2}	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

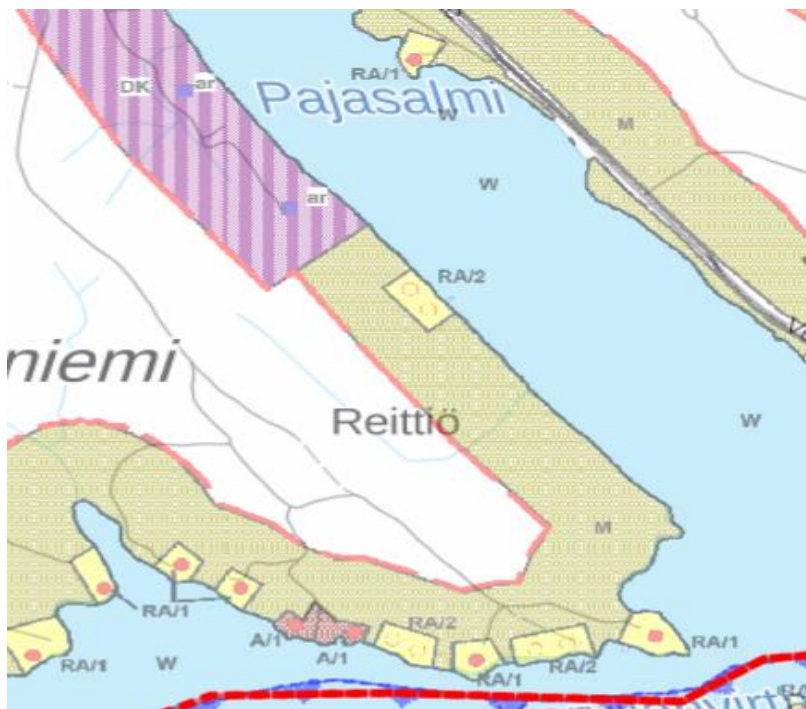
	Tieyhteys
	Sivuloma-asunnon rakennusala
	Loma-asunnon taikka erillispientalon rakennusala
	Rantasaunan rakennusala

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee olla rakenteeltaan, ulkomateriaaliiltaan, värykseltään ja muodoltaan alueen rakennuskannaltaan ja luonnonympäristöön sopivia.

Jätevesien käsittely tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan jätevesiasetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena niin, ettei rantamaisema oleellisesti muutu. Kasvillisuus tulee säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.



Ote rantaosayleiskaavasta.

5.1 Mitoitus

Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole osoitettu mitoitusta. Alueella on seitsemän entistä parakkirakennusta. Niille kaikille merkitään kaavaan rakennuspaikka. Lisäksi kaavaan merkitään yksi uusi rakennuspaikka (AO). Yleiskaava-asiakirjoissa on todettu, ettei yleiskaavan yhteydessä ole pystytty ratkaisemaan alueen maankäyttöä. Alueen suunnittelussa on syytä käyttää tarkempaa suunnittelua eli oikeusvaikutuksiltaan vahvempaa asemakaavaa. Näin ollen alueen rakennusoikeus selvitetään ja päätetään tämän ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Alueen rantaviivan pituus on 520 metriä ja pinta-ala 5,2598 ha. Rakennuspaikkojen koko on 0,4–0,8 ha ja niillä on rantaviivaa 50–75 metriä. Kaavaluonnoksessa on esitetty rakennusosoikeutta RA-1 rakennuspaikoille 250 ja RA-2 rakennuspaikoille 200 sekä AO rakennuspaikoille 250 kerrosneliömetriä.

Kantatilan Reittiö mitoitus.

Kantatilan Reittiö mitoitus yleiskaavassa on 13 rakennuspaikkaa.

76842300030024	2,935	2,216	13,200	0	4	0	0,000	13,200	0,00	9,20	6 uutta RA sijoitettu
----------------	-------	-------	--------	---	---	---	-------	--------	------	------	-----------------------

Yleiskaavassa on kuitenkin 12 rakennuspaikkaa, joista kuusi on rakennettu. Näin ollen kantatilan rakennuspaikoista yksi uusi rakennuspaikka voidaan merkitä suunnittelualueelle, jossa on seitsemän rakennettua rakennuspaikkaa.

5.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne saadaan Sulkavan kirkonkylästä.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Suunnittelualan korttelialueet ovat pääosin tasaista, mäntypuuvaltaista aluetta, rantaosa rinnettä ja ranta hiekka- moreenipohjaista.

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Alueella on kaksi korttelialuetta, joissa on kolme RA-1 ja kolme RA-2 sekä kaksi AO rakennuspaikkaa.

5.4 Muut alueet

Muu alue on maa- ja metsätalousaluetta (M), jolla ei ole rakennusoikeutta.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (asukkaiden arkielämän laatu, terveys, turvallisuus ja viihtyisyys, erityisryhmät). Ei merkittävää vaikutusta. Alue on pääosin rakennettua aluetta.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, luonnonvarat, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu).

Ei merkittäviä taikka haitallisia vaikutuksia. Vesihuolto järjestetään joko kiinteistökohtaisesti taikka liittymällä alueen pohjoispuolella olevaan vesijohtoverkkoon. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti niistä annettujen määräysten mukaisesti. Rakennusalan rajoilla ohjataan uudisrakentaminen ympäristöön ja maisemaan sopivalla tavalla.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen). Ei merkittäviä vaikutuksia, koska lähialueelle on jo muodostunut runsaasti pääasiassa loma-asutusta. Alue on vain viisi kilometriä Sulkavan kirkonkylästä.

Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti).

Kaavan toteutuminen tuo hieman lisää autoliikennettä suunnittelualueella. Tieyhteys rakennuspaikoille on valmiina Parakkikyläntieltä, jota siirretään suunnittelualan eteläosassa kiinteistön rajan viereen.

Kulttuuri ja muut vaikutukset (rakennuskulttuuri, maisema- ja kaupunkikuva, kulttuuripalvelujen tarjonta). Etelä-Savon kulttuuritietokanassa alue on **RAUHANIEMEN PARAKKIKYLÄ**. Rauhaniemen parakkikylä on vuonna 1940 valmistunut kasarmialue Pajasalmen rannalla. Alue koostuu seitsemästä kahden perheen upseeritalosta (po. aliupseeritalosta), rakennukset ovat säilyneet julkisivujen osalta hyvin alkuperäisasussaan.

Tämä pitää likimain paikkansa säilytettävien kolmen entisen parakkirakennuksen osalta. Yleiskaavatyön yhteydessä ei ole tehty rakennusperinnön inventointia. Yleiskaavassa alueella on kaksi ar- merkintää, jonka mukaan rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua purkamislupaa. Suunnittelualueesta on laadittu rakennushistoria- kulttuuriympäristöselvitys, jossa on pyritty kuvaamaan alueen rakennuskantaa ja kulttuuriympäristöä. Ranta-asemakaavaan on merkitty kolme säilytettävää entistä parakkirakennusta ja niille on annettu kaavamääräykset rakennusten säilyttämisestä (MRL 127 §). Kaavalla ei ole muita kulttuurisia vaikutuksia. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen). Kysymyksessä on yksityisestä rakentamisesta yksityisen omalle maalle, joten kaavasta ei aiheudu kunnalle kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisesta tai palvelujen järjestämisestä. Kaava-alueen rakentamisella on taloudellista vaikutusta: Kaavan toteuttaminen mahdollistaa kahden omakotitalon, kolmen uuden lomarakennuksen rakentamisen entisten parakkirakennuksen tilalle ja kolmen sivuloma-asunnon rakentamisen kolmelle rakennuspaikalle, joissa ovat entiset parakkirakennukset säilytetään.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Ei merkittäviä vaikutuksia. Alue on peitteistä mäntyvaltaista metsäaluetta. Päärakennukset pihapiireineen sijaitsevat 50—60 metriä rantaviivasta.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

Maa- ja metsätalous

Alueen keskiosassa on noin 0,70 ha suuruinen maa- ja metsätalousalue.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavakartassa olevat kaavamerkinnät noudattavat ympäristöministeriön merkkipäätöksen mukaisia kaavamerkintöjä. Kaavamääräykset ovat osittain kaavakohtaisia.

6. YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaava toteutuu maanomistajien aikataululla

Mikkelissä 21.3.2023.

Alpo Leinonen
Kaavan laatija
Rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556
puh, 0440 555 195
alpoe.leinonen@gmail.com

Sulkavan kunta

Mauri Ruuskanen
Johtava rakennustarkastaja
puh. 040 5711 689
mauri.ruuskanen@rantasalmi.fi

Janne Hämäläinen
Rakennustarkastaja
Puh. 050 597 5408
janne.hamalainen@sulkava.fi

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 18.11.2022.
2. Luonnos ranta-asemakaavasta 18.11.2022.
3. Vastine 10.3.2023 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä.
4. Ehdotus ranta-asemakaavasta 20.3.2023.
5. Vastine 21.3.2023 kaavaehdotuksesta annettuihin lausunnoihin ja muistutuksiin.