



SULKAVAN KUNTA, KESKUSTAN PIENET ASEMAKAAVAMUUTOKSET

KAAVASELOSTUS, LUONNOSVAIHE



Asemakaavamuutokset koskevat Sulkavan kunnassa osaa kortteleiden 60, 159, 3 ja 3a sekä näiden lähialueiden tie-, viher-, liikenne- ja satama-alueiden kiinteistöjä (Taulukko 1).

TAULUKKO 1. Suunnittelualan kiinteistöt

Kortteli/alue	Kiinteistöt
60	768-432-51-0, 768-432-50-5, 768-432-3-246
159	768-432-5-166
3 ja 3a	768-432-1-212, 768-432-23-9, 768-432-5-153, 768-432-5-131, 768-432-5-132, 768-432-45-86, 768-432-5-156
Vesialueet	768-432-876-8
Tiiterontie	768-432-45-86, 768-432-1-139, 768-432-1-212
Liikennealueet (Kirkkotie)	768-895-0-4351

Kaavan vireilletulo:

pp.kk.2025

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo:

pp.kk.2025 – pp.kk.2025

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo:

pp.kk.2025 – pp.kk.2025

Kaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto



Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1. TUNNISTETIEDOT	3
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	4
2. LÄHTÖKOHDAT	5
2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.2. SUUNNITTELUTILANNE	21
3. Suunnittelun vaiheet	26
3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET	26
3.2. OSALLISTUMINEN	27
3.3. LUONNOSVAIHEEN PALAUTE	27
3.4. EHDOTUSVAIHEEN TAVOITTEET JA PALAUTE	27
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
4.1. ALUEVARAUKSET	28
4.2. KAAVAN VAIKUTUKSET	31
5. Asemakaavan toteuttaminen	42

1. Perus- ja tunnistetiedot

Muutosalueet käsittävät Sulkavan keskustan alueella kortteleita nro 60, 159, 3 ja 3a sekä liikenne-, satama- ja viheralueita. Suunnittelualue 1 rajautuu Alanteentiehen ja itäosaltaan Saimaaseen. Suunnittelualue 2 rajautuu Kuumienkivientiehen ja puistoalueeseen. Suunnittelualue 3 rajautuu Kirkkotiehen. Suunnittelualueiden pinta-ala on noin 3,6 ha yhteensä.

1.1. TUNNISTETIEDOT

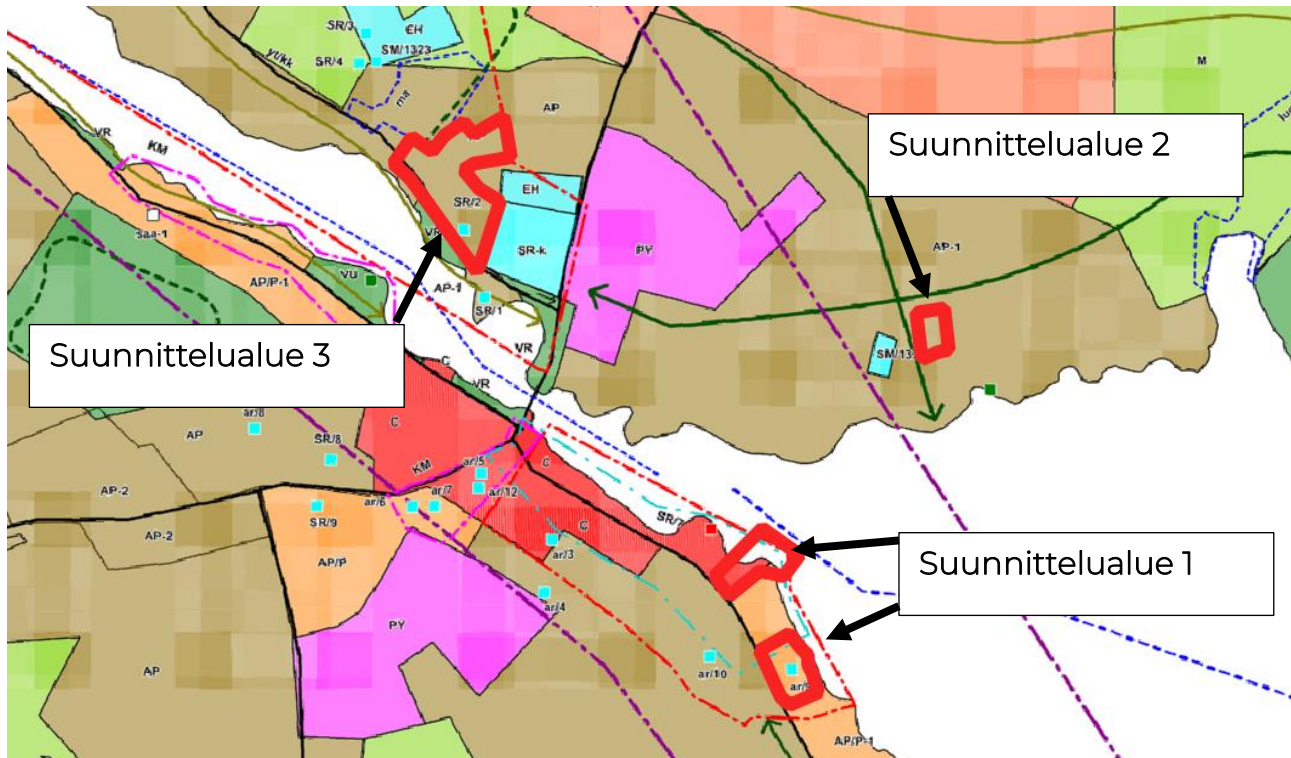
Sulkavan keskustan pienten asemakaavamuutoksien selostus koskee 31.3.2025 päivättyä asemakaavaluonnoksen karttaa. Kaavamuutosalueen muodostavat kortteileiden nro 60, 159, 3 ja 3a sekä läheisten satama-, liikenne ja viheralueiden kiinteistöt. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu osittain kiinteistö 768-895-0-4351 (Kirkkotie).

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualueet sijaitsevat Sulkavan kirkonkylän keskustassa. (Kuva 1). Kaavamuutosalue 1 rajautuu lännessä Alanteentiehen ja idässä Saimaaseen. Kaavamuutosalue 2 rajautuu Kuumienkivientiehen ja metsäalueeseen. Kaavamuutosalue 3 rajautuu Kirkkotiehen lounaassa ja peltoaukeaan pohjoisessa ja idässä kirkkoalueeseen. Suunnittelualueiden sijainnit yleiskaavassa (Kuva 2).



Kuva 1: Suunnittelualueiden alustava rajausta punaisella viivalla maastotietokartassa



Kuva 2: Suunnittelualueiden rajausta punaisella viivalla yleiskaavassa

1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on Sulkavan keskustan pienet asemakaavamuutokset. Asemakaavan muutoksien tarkoituksena on kehittää alueen vetovoimaisuutta ja toimivuutta monipuolisesti.

Suunnittelualue 1:n muutoksilla pyritään turvaamaan vierasvenesataman elinvoimaisuus ja kehityspotentiaali sekä tukemaan ns. Marimekon kiinteistön tulevaisuuden mahdollisuuksia. Kaavamuutos mahdollistaa majoitus-, sauna- ja kokoontumistilojen sekä yhden maksimissaan 80 k-m²:n kokoisen asuinhuoneiston rakentamisen.

Suunnittelualue 2:lla selvitetään minitalojen rakentamisen edellytyksiä Kuumienkivien alueelle, mikä voisi tuoda uudenlaista asumismuotoa ja elävöittää ympäristöä.

Suunnittelualue 3:n kaavamuutosten yhteydessä tarkastellaan entisen kunnantalon ja sen lähialueen asemakaavamerkintöjä varmistaen, että ne tukevat alueen tarkoituksenmukaista käyttöä. Lopuksi suunnitelmaan sisältyy rakentumattoman Tiiterontien osan poistaminen asemakaavasta tarpeettomana, mikä parantaa alueen maankäytön selkeyttä ja käytännöllisyyttä.



Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 3,6 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueet sijaitsevat Sulkavan keskustassa. Kirkonkylällä rakennettu ympäristö liittyy suoraan vesistöön, Uitonvirtaan, joka jää keskusta-alueen sisälle taajaman vesiaiheeksi. Taajamalla on yksi selkeä keskipiste, silta, jonka luona kohtaa viisi eri suunnasta lähestyvää tietä. Rakennettu alue laajenee keskustasta ulospäin kutakin tietä pitkin, mutta pohjoiseen lähtevää tietä lukuun ottamatta siirtyminen rakennetusta rakentamattomaan ympäristöön tapahtuu joko vanhan maatalousmaiseman tai luonnonkauniin rinnemetsän halki.

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue 1

Suunnittelualue 1 käsittää nykyisen Marimekon sekä Kahvila-ravintola Alanteen kiinteistöt sekä satama-alueen. Alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY).



Kuva 3: Marimekon rakennus Alanteentieltä päin. (Anne Suhonen)

Kummunkankaan reunassa tien ja rannan välissä sijaitsevan pitkän puutalon vanhin osa on alun perin rakennettu meijeriksi. Sulkavan talollisten perustama meijeriyhtiö oli toiminnassa vv. 1896–1909. Meijeri ja mylly toimivat höyryvoimalla. Sulkavan seurakunta osti rakennukset 1910-luvulla ja muutaman vuoden sisään uusi rakennuksen perin pohjin. Seurakuntatalo vihittiin käyttöön 1922. Rakennukseen tuli hartaus sali ja kerhotilat sekä vahtimestarin ja diakonissan asunnot. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttui jälleen vuonna 1974, kun rakennus uudistettiin Nahka Oy:n teollisuustiloiksi. Kiinteistö siirtyi Marimekko Oyj:lle vuonna 1983, nykyään tiloissa on Marimerkko Tuotanto Oy:n tehdas- ja myymälätilat. Rakennusta on sen kivijalkamuutoksista päätellen laajennettu muutostyöskorjausten yhteydessä. Viimeisin lisäosa on tehty tehdaskäytön aikana eteläpäätyyn. Pihapiirissä on päärakennuksen lisäksi hirsi- ja lautarunkoinen piharakennus.

Pihilän talo on rakennettu mahdollisesti 1800-luvun loppupuolella. Rakennusaika perustuu lähdeaineiston pohjalta tehtyyn oletukseen, että talossa toimi Olli Sipisen kauppa vv. 1897–1915. Sulkavan Osuuskaupan liiketoiminta aloitti vuonna 1919 Sipisen talossa, mutta muutti jo 1921 nykyiselle paikalle kylän keskustaan P. Hämäläisen liiketaloon. Nykyinen ulkoasu taitekattoineen ja voimakkaan listoituksen luonnehtimalla ulkoverhouksella lienee tehty 1920–30-luvulla. Talo tunnetaan vanhana lääkäritalona. Sulkavan ensimmäinen kunnanlääkäri aloitti vuonna 1932. Uuden lääkäritalon valmistuttua korjattiin vanha Pihilä mm. hammaslääkärin vastaanottotiloiksi. Parikymmentä vuotta sitten rakennuksen käyttötarkoitus muuttui ja talo kunnostettiin **Kahvila-Ravintola Alanteen** käyttöön. Järven puoleiselle sivulle rakennettiin iso terassimainen veranta.

Rakennuksen edustalla rannassa on yksityinen vierasvenesatama ja veneilijöiden palvelurakennus.



Kuva 4: Ote Kulttuuriympäristöselvityksestä



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

Tarkenne: Alanteentiellä tulee kaavallisin keinoin turvata nykyinen maankäyttö, painottaa olevassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja vaalimista sekä rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojen säilyttämistä.



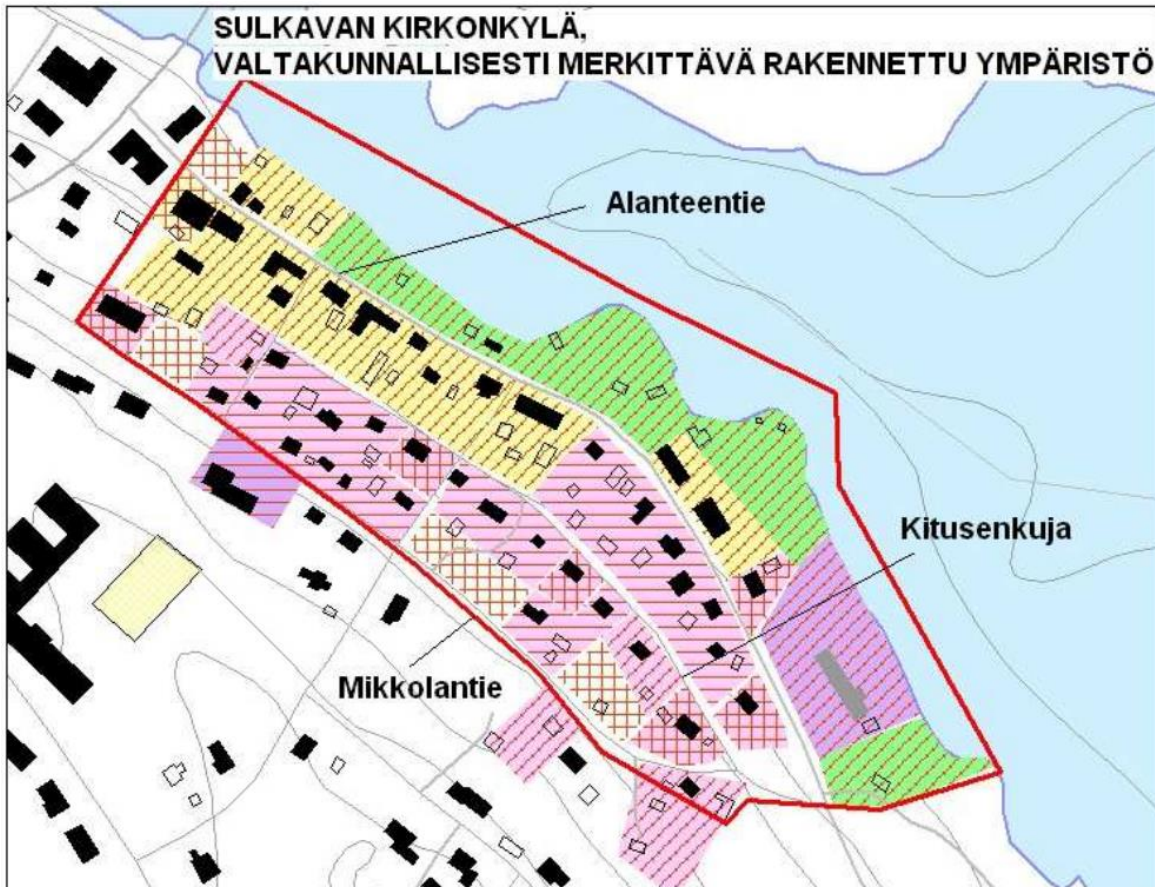
Kuva 5: Valokuva Kahvila-Ravintola Alanteen kuistilta satamaan päin. (Anne Suhonen)



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos



Kuva 6: Valokuva Kahvila-Ravintola Alanteen kaakkoispäädystä satamaan päin kuvattuna. (Anne Suhonen)



Kuva 7: Kuva Kulttuuriympäristöselvityksen Herkkyysluokituskartasta



Kuva 8: Herkkyysluokituskartan merkintöjen selitykset



Luokitus ja kriteerit

A = Herkkä muutoksille

- rakentaminen on tapahtunut 1800-luvun lopulla tai 1900-luvun alkuvuosikymmeninä, aikana , jolloin kaupan alue laajeni laivarannan ympäristöön; erityistä arvoa on liiketiloina toimineilla rakennuksilla
- tontin rakennuksista ilmenee alkuperäisen tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin jatkuminen
- tontin kadunpuoleinen rakennus on siihen tehdyistä muutoksista huolimatta säilynyt kokonaishahmoltaan ja on erityisen merkittävä katunäkymän kannalta

B = Kestää vähäistä muutosta; eheyttämistarvetta

- tontin rakennuksissa on edelleen näkyvissä rakennusajalle tyypillinen rakennustapa ja kokonaishahmo vaikkakin rakennuksia on yleensä laajennettu ja muutoin muutoskorjattu
- tontin kadunpuoleinen rakennus on osa samanikäisten ja -tyyppisten rakennusten muodostamaa katunäkymää

C = kestää muutosta; ympäristö tuo rajoituksia

- rakentaminen on tapahtunut §1900-luvun jälkipuolella
- rakennusten julkisivuissa on käytetty puun sijaan muuta materiaalia
- aikakauden rakennustyytit eli loivaharjaiset rinne- ja rinte-tyyppiset pientalot eivät muodosta yhtenäisiä katunäkymiä
- rakentamattomat tontit tai rakenteilla olevat tontit

Luokittelulla pyritään havainnollistamaan rantatien ja rinteiden rakennetun ympäristön ajallista kerroksellisuutta sekä elementtejä, joista syntyy yhtenäistä monipuolisuutta.

Suunnittelualue 2

Suunnittelualue 2 on loivaa metsäistä Saimaaseen päin viettävää rinnettä.

Alueen läheisyydessä on vanha kivikautinen asuinpaikka joka on suojeltu.

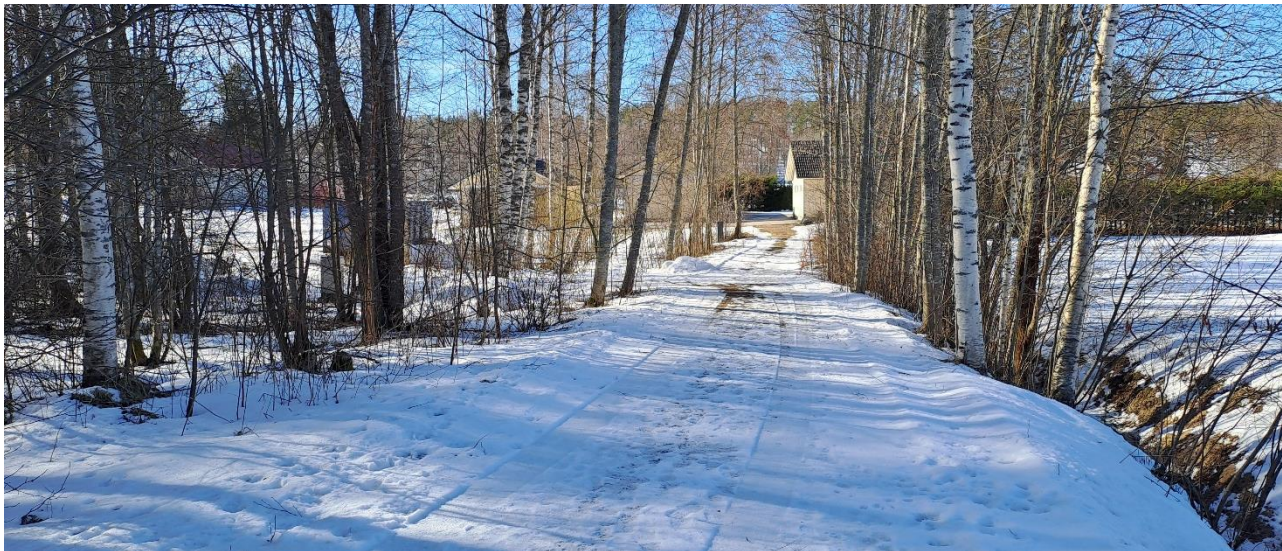


Kuva 9: Kuva Kuumienkivientieltä tontille päin. (Anne Suhonen)

Suunnittelualue 3

Suunnittelualue 3 käsittää omakotitaloalueen sekä entisen kunnantalon ja pitäjätuvan sekä puistoaluetta.

Alun perin Isopappilaan ja Tiittalaan kuulunut peltoalue alkoi pienentyä viime sotien jälkeen. Rakentaminen alkoi pappilan puolella: Viereinen Tiiterontien kaareva omakotialue vuonna 1945 vahvistetun asemakaavan mukaisesti.



Kuva 10: Kuva Tiiterontien kevyenliikenteen kohdasta Kirkkotielle päin. (Anne Suhonen)



Kuva 11: Entinen pitäjätupa nykyään. Rakennusta on jatkettu pohjoispäädystä liiteri- ja ulkokuonetoilla. (Anne Suhonen)

Kuntakokouksia pidettiin alkuun vanhassa pitäjätuvassa, josta kokoustenpito siirtyi edellisen viereen vuonna 1889 valmistuneeseen kunnantupaan.

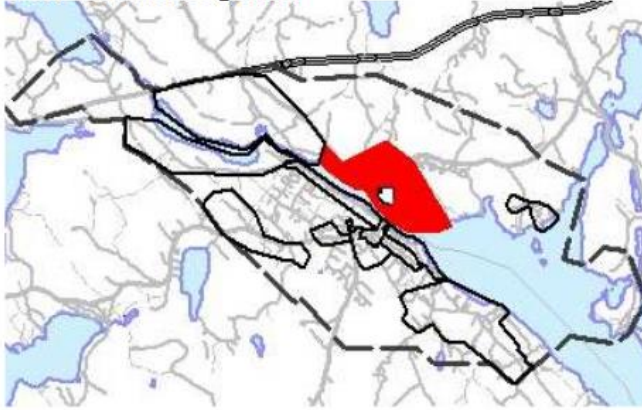


Kuva 12: Entinen kunnantupa nykyään. (Anne Suhonen)

Kirkonmäki on sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä (RKY 2009) että osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluekokonaisuutta (AM 1992). Sulkavan kirkkoympäristön arvokkuutta lisää vanhan kirkkotarhan vieressä säilyneet maallisen hallinnon rakennukset: kunnantupa vuodelta 1889 ja toinen sitä vanhempi rakennus, joka lähdetietojen pohjalta arvioiden on pitäjätupa ajalta ennen vuoden 1865 kuntauudistusta.

Vanhat hallintorakennukset, kunnantupa ja pitäjätupa, sijaitsevat kirkkotarhan vieressä. Näitä vanhempi käräjätupa (tingshus) myytiin pois siirrettäväksi vuonna 1855. Sulkavan historiassa kerrotaan, että pitäjätupa rakennettiin vanhan tilalle vuonna 1843. Pitäjätuvat toimivat kokoustiloina sekä kauempaa tulleiden kokouksenosallistujien yöpymispaikkoina. Sulkavalla rakennus toimi myöhemmin kunnan kirjastona ja kunnantuvan aputiloina. Vuonna 1889 valmistunut "Kunnantupa" tai "Kunnanhuone" rakennettiin ensimmäiseksi kunnalliseksi edustus-, virasto- ja kokoustaloksi. Molemmat talonpoikaiset hirsirakennukset ovat säilyneet perinteikkäinä pienestä korjausten tuomasta kerroksisuudesta huolimatta.

Osa-alueen sijainti



Kohdeluokitus

Alueet

M I: Juvolan peltoalue* ja rakentamaton ranta-alue maantien ja virran välillä*

M II: Pappilan pelto

M I: Vanha hautausmaa

Kohteet

R I: Paarihuone ja leikkuuhuone

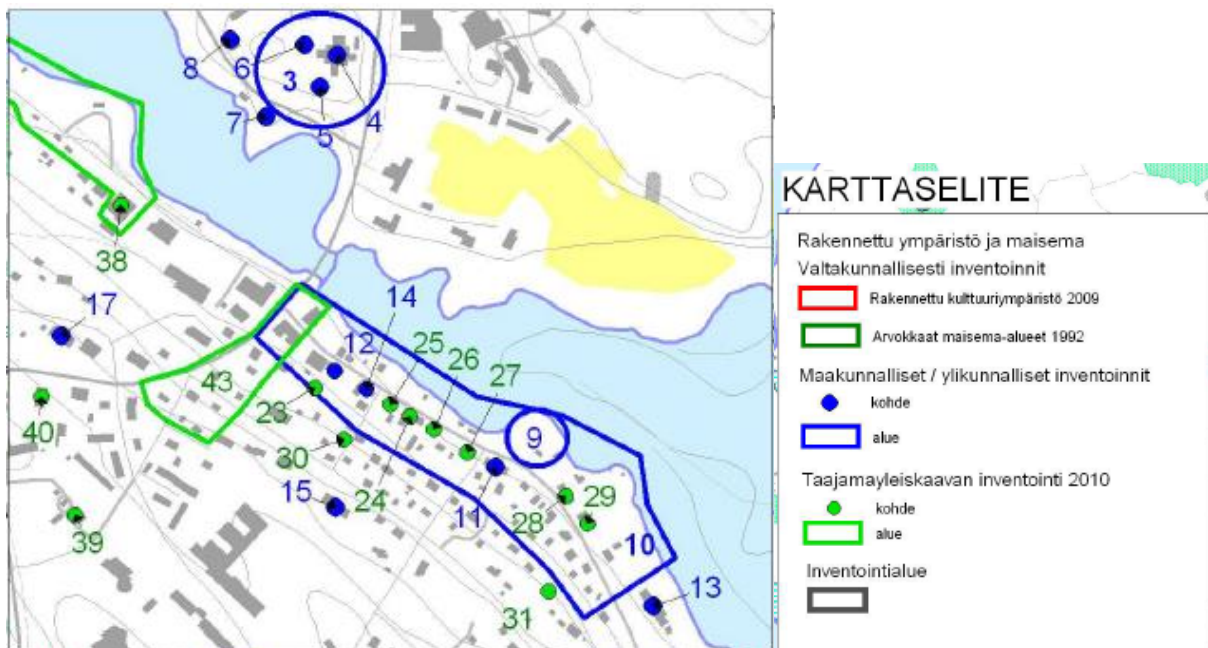
R I: Pankinniemi*

Aluerajaukset liitteessä 5

Pistemäiset kohdemerkinnät liitteessä 1
(inventointikohteet)

Kuva 13: Ote Kulttuuriympäristöselvityksestä

Tarkenne: Niittymäiset ranta-alueet etenkin vanhojen peltomaiden kohdalla tulisi pitää avoimina ja rakentamattomina, voimassa olevan asemakaavan mukaisina lähivirkistysalueina. Vanhan Rantasalmentien reunassa tapahtuvat toimenpiteet vaikuttavat suoraan kirkkomaisemaan.



Kuva 14: Kulttuuriympäristöselvityksen kartta rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja arvokkaista maisema-alueista sekä karttaselite.

Muinaisjäännösinventointi

Alueella on tehty muinaisjäännösinventointi. Pappila on kivikautinen asuinpaikka. Se sijaitsee suunnittelualue 2 vieressä.



Kuva 15: Kartta muinaisjäännösinventoinnista

Luonnonympäristö

Suunnittelualueilla on tehty luontoselvitys yleiskaavatyön yhteydessä sekä Kuumienkivien alueelle asemakaavatyön yhteydessä. Tässä selvityksessä luonnonsuojelulain mukaisia erityisiä luontokohteita ei kaava-alueilta havaittu. Myöskään alueella ei ole yhtään luonnonsuojelualueutta tai -kohdetta.

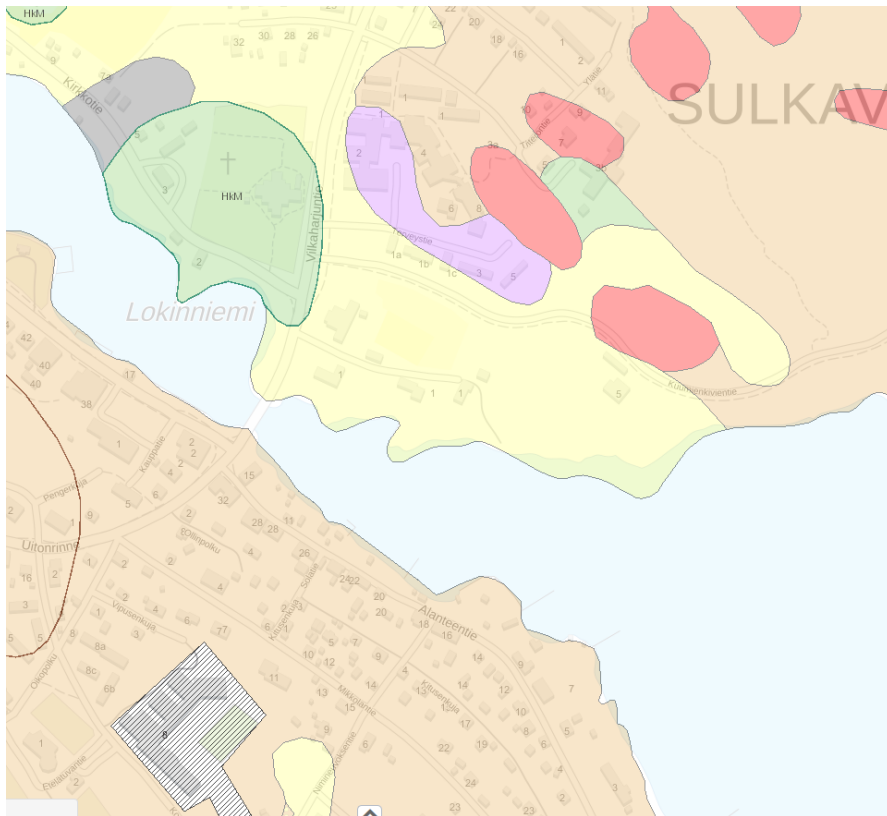
Kohteeseen 2 on laadittu voimassa olevaa asemakaavaa varten luontoselvitys vuonna 2012. Kohteessa ei havaittu sellaisia arvokkaita luontokohteita jotka tulisi huomioida kaavaa laadittaessa.



Kuva 16: Karttakuva Kirkkopellon sijainnista Sulkavan keskustan Ympäristöselvityksestä vuodelta 2011.

Suunnittelualue 3 vieressä entisen Kietäväisen torpan ja kirkon välillä on Kirkkopelto. Ympäristöarvioinnin mukaan maatalon läheisellä osalla peltoa kasvaa sotatulokasveja. Näitä ovat ainakin harmio (*Berteroa incana*), jäykkänata (*Festuca trachyphylla*) ja tarkemmin määrittämätön voikukkalaji. Todennäköisesti kasvit ovat tulleet paikalle isonvihan aikana venäläisen sotaväen mukana 1713-14, jolloin kasakat pitivät kirkon lähellä leiriä. Peltoaukiolla on merkittävää ulkoilukäyttöä, joten sen säilyttäminen avoimena tilana on toivottavaa. Varsinkin kun paikalla on ollut myös esihistoriallisen ajan toimintaa.

Sulkavan maaperä on pinta- ja pohjamaaltaan pääosin hiekkamoreenia, joka ulottuu pääosin koko suunnittelualueelle. Suunnittelualue 3:n alueella on liejua (harmaa alue).



Kuva 17: Ote Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäkartasta

Tekninen huolto

Suunnittelualueilla sijaitsee kattava vesi- ja viemäriverkosto.

Maanomistus

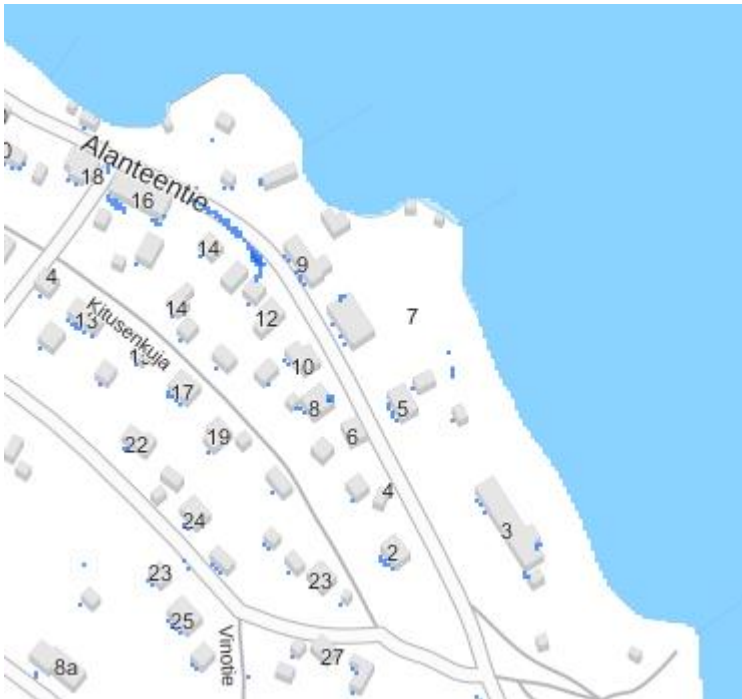
Suunnittelualueet ovat osittain yksityisessä omistuksessa.

Hulevedet

Suunnittelualueella on selvitetty hulevesien kertymistä. Lähtökohtatilanteen mukaan 52 mm:n ja 80 mm:n tuntisadanta vaikuttaa merkittävimmin korttelin 3 kohdalla. Nämä alueet ovat jo rakentuneet. Hulevedet pääsevät purkautumaan pois alueelta Kirkkotien alitse. Asia on huomioitava Kirkkotien seuraavan kunnostuksen yhteydessä.



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos



Kuva 18. Yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024 suunnittelualue 1. Alueelle ei ole kertymässä merkittäviä määriä hulevesiä 52 mm:n tai 80 mm:n tuntisadannalla



Kuva 19. Yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024 suunnittelualue 2. Alueelle ei ole kertymässä merkittäviä määriä hulevesiä 52 mm:n tai 80 mm:n tuntisadannalla



Kuva 20. Yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024 suunnittelualueelta 3. Jo rakennettujen alueiden yhteyteen on tulee kertymään tulvavesiä 52 mm:n ja 80 mm:n tuntisadannalla. Tämä on huomioitava tulevaisuudessa Kirkkotietä remontoitaessa.

Liikenne

Suunnittelualueiden läheisyydessä sijaitsevat maantiet 15179 ja 4351. Tiet ovat suhteellisen vähän liikennöityjä. Kaavalla ei ole osoitettu uusia liittymiä verrattuna nykytilanteeseen.



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos



Kuva 21: Ote tienumerokartasta



Kuva 22: Ote liikennemääräkartasta



2.2.SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on nostettu esille seuraavat kokonaisuudet.

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

Maakuntakaava

Suunnittelualueilla on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava 2010, 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 9.6.2014) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 12.12.2016) ja 4. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 4.12.2024).

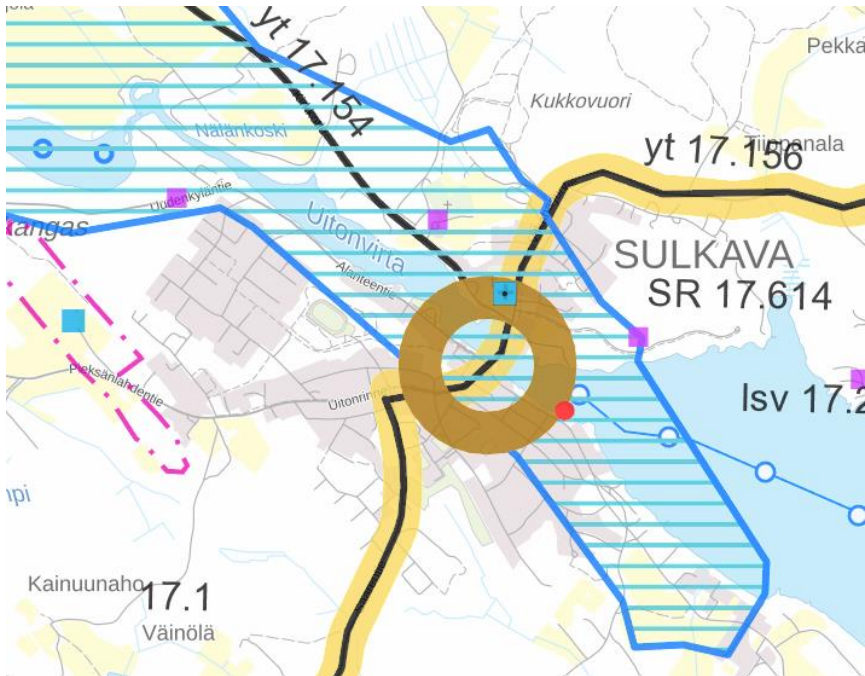
Etelä-Savon maakuntaliitto valmistelee Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaava (OAS nähtävillä 1.9-31.10.2022).

Maakuntakaavassa suunnittelualueille osoitetut merkinnät esitellään alla.

- **Sulkavan kirkonkylän (a17.1) paikalliskeskuksen alue**
Suunnittelumääräyksen mukaan maakuntakaavan keskusverkon paikalliskeskuksen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.
- **Kuhakoski-Kammola-Väätälänmäki-kko (maV 17.550)** Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue. Alueella olevat kohteet: Kuhakosken kansakoulu, Partala eli Rauhahovi, Hasula, Uusikylä, Uotila, Sairala, Ala-Kankkula, Sulkavan kirkonkylä
- **Entinen kunnantalo (maV 17.622)**
- **Yhdystie Sulkava kk (yt 17.154)**
- **Matkailun painopistealue**



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos



Kuva 23: Ote Etelä-Savon voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

Yleiskaava

Suunnittelualueella nro 1 on voimassa oikeusvaikutteinen Taajamayleiskaava (30.12.2013).

Yleiskaavassa alueella on osoitettu:

- Keskustatoimintojen alue (C)
- Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön tai rakennusperintölain nojalla suojeltava alue (SR/7)
- Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (aluerajaus)
- Asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuinalue ja/tai palvelujen alue (AP/P-1)
- Kulttuurihistoriallisesti ja/tai maiseman ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä (ar/9)

Suunnittelualueella nro 2 on voimassa oikeusvaikutteinen Taajamayleiskaava (30.12.2013).

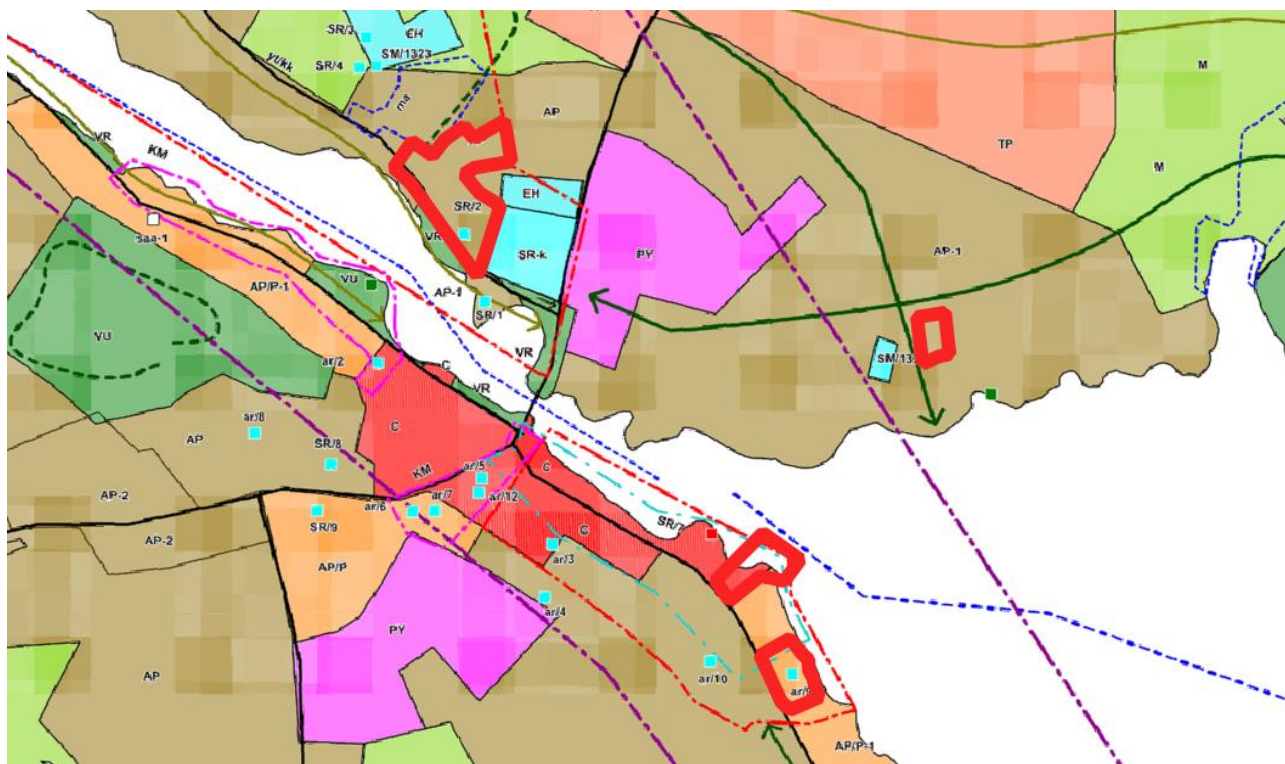
Yleiskaavassa alueella on osoitettu:

- Asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuinalue (AP-1)
- Viheryhteystarve

Suunnittelualueella nro 3 on voimassa oikeusvaikutteinen Taajamayleiskaava (30.12.2013).

Yleiskaavassa alueella on osoitettu:

- Asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuinalue (AP)
- Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön tai rakennusperintölain nojalla suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (SR-2)
- Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (aluerajaus)
- Yhdystie/kokoojakatu (yt/kk)
- Arvokas maisema (ma)

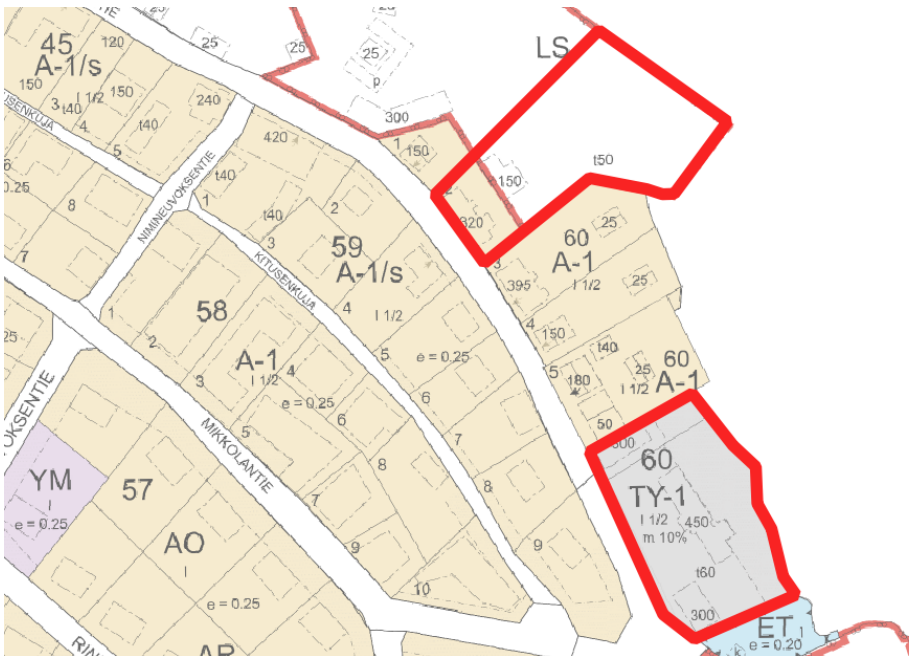


Kuva 24: ote voimassa olevasta yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella nro 1 on voimassa 30.10.2017 ja 10.3.1993 hyväksytyt asemakaavat.

- Asuinrakennusten korttelialue (A-1)
- Satama-alue (LS)
- Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-1)



Kuva 25: Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualueella nro 1

Suunnittelualueella nro 2 on voimassa 26.5.2014 hyväksytty asemakaava.

- Erillispientalojen korttelialue (AO)



Kuva 26: Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualueella nro 2

Suunnittelualueella nro 3 on voimassa 13.9.2006 ja 21.12.1982 hyväksytyt asemakaavat.

- Erillispientalojen korttelialue (AO)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Katu
- Yleinen pysäköintialue (LP)
- Puisto (VP)
- Yleinen tie vierialueineen (LYT)
- Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu



Kuva 27: Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualueella nro 3

Kaavamuutos tullaan laatimaan 1:2000 mittakaavaiselle pohjakartalle.

Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sulkavan kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom)

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.10.2018 § 47 ja tullut voimaan 10.12.2018.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutoksien tarkoituksena on varmistaa vierasvenesataman sekä ns. Marimekon kiinteistön toiminta- ja kehittymismahdollisuudet sekä selvittää ns. minitalojen rakentuminen Kuumienkivien alueelle. Lisäksi kaavamuutoksella tutkitaan entisen kunnantalon ja sen lähialueen oikea kaavamerkintä sekä poistetaan rakentumaton Tiiterontien pätkä turhana.

Kaavamuutoksissa huomioidaan kaava-alueen kiinteistön omistajien ja yritysten näkemyksiä kaava-alueiden muutostarpeista.



Sulkavan kunta on päättänyt kaavamuutoksen tarpeellisuudesta ja vireille tulosta. Kaavan laatijana toimi DI Simo Kaksonen Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä.

3.2.OSALLISTUMINEN

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavan nähtävillä olojen aikana osallinen voi jättää kirjallisen mielipiteen. Nähtävillä olojen ajankohta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla. Viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtävillä olojen aikana. Kaavoittaja laatii lausuntoihin ja osallisten mielipiteisiin vastineet. Tarvittaessa järjestetään viranomais-neuvotteluja.

Kaavaprosessin vuorovaikutuksen ja osallisuuden järjestämisestä on laadittu erikseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL § 63).

3.3.LUONNOSVAIHEEN PALAUTE

Täydennetään prosessin edetessä

3.4. EHDOTUSVAIHEEN TAVOITTEET JA PALAUTE

Täydennetään prosessin edetessä

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaluonnoksessa Sulkavan vierasvenesatamalle on varattu aiempaa enemmän tilaa, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen entistä monipuolisemmaksi veneilyn, matkailun ja oleskelun keskuksi. Sataman alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi pienimuotoisia rakennuksia polttoaineen jakeluun, veneilijöiden palveluihin tai matkailijoiden tarpeisiin. Suunnittelu tukee sataman roolia keskeisenä kokoontumis- ja virkistysalueena erityisesti kesäaikaan, ja varautuu myös tulevaisuuden kehittämistarpeisiin ympäristöarvot huomioiden.

Keskeinen osa satama-aluetta on myös ns. Marimekon kiinteistö, joka on toiminut aiemmin muun muassa meijerinä ja vaatevalmistuksen tiloina. Rakennus on osoitettu kaavassa matkailupalvelujen alueeksi (RM-1), mikä mahdollistaa sen uudelleenkäytön esimerkiksi majoitus- tai tapahtumatoimintaan. Kiinteistön sijainti näkyvällä paikalla vesistön ja kyläraitin



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

rajapinnassa tekee siitä tärkeän osan sataman kokonaiskuvaa ja alueen identiteettiä. Sr-2-merkintä ohjaa rakennuksen säilyttämistä ja varmistaa, että mahdolliset muutokset tehdään kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen.

Entisen kunnantalon ja pitäjätuvan ympäristöön liittyvät kaavamerkinnot on tarkasteltu huolellisesti, jotta alueen historiallinen luonne, käyttötarpeet ja kulttuuriympäristöarvot säilyvät. Rakentumaton Tiiterontien osa poistetaan asemakaavasta tarpeettomana, mikä parantaa alueen maankäytön selkeyttä ja eheyttää arvokasta pihapiiriä.

Kaavaratkaisut pohjautuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämiseen. Alueet liittyvät sujuvasti nykyiseen katu- ja kunnallistekniseen verkostoon, mikä mahdollistaa resurssitehokkaan toteutuksen ilman merkittäviä lisärakentamistarpeita. Liikenneyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus on huomioitu suunnittelussa, erityisesti sataman ja minitaloalueen osalta.

Kaavamuutosten yhteydessä on arvioitu vaikutuksia ympäristöön, maisemaan, kulttuuriarvoihin ja ihmisten elinoloihin. Tavoitteena on ollut säilyttää ja vahvistaa olemassa olevia arvoja – kuten kirkonmäen näkymiä, viheralueiden avoimuutta ja alueen omaleimaisuutta. Muutokset ovat pääosin vähäisiä ja vaikutuksiltaan myönteisiä.

Rakentamisen määrän kasvu on verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan hyvin maltillinen. Merkittävin uusi avaus on Kuumienkivien alueelle osoitettava pientalojen tontti, joka mahdollistaa uudenlaisen, pienimuotoisen ja luonnonläheisen asumisen. Tällä pyritään vastaamaan muuttuvan väestön tarpeisiin ja monipuolistamaan keskustan asuntotarjontaa kestävästi ja ilmastotietoisesti.

4.1. ALUEVARAUKSET

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.

Kaavamuutoksen aluevarausmerkinnät on lueteltu alla:

AO Erillispientalojen alue

Kaavamuutoksella tarkastetaan käyttötarkoituksen rajat vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kirkkotien varren alueet on osoitettu nykyisen käytön ja kiinteistöjaotuksen mukaisesti erillispientalojen alueeksi



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

AP Asuinpientalojen korttelialue

Kuumienkivien alueelle osoitetaan minitaloille tontti. Uusien minitaloasuinrakennusten tulee olla kooltaan vähintään 30 k-m² ja enintään 60 k-m². Niitä ei saa rakentaa yhteen.

Erillisiä minitaloja tulee rakentaa tontille vähintään 4. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten palo-ominaisuuksien tulee sopia vaativaan paloympäristöön. Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto, jonka lappeiden kaltevuus on 1:3 - 1:2. Harjakorkeus saa olla enintään 6,0 metriä maanpinnasta. Seinään, joka sijoittuu alle 2 m etäisyydelle naapurin asuntokohtaisesta pihasta, ei saa tehdä ikkunoita.

Tontin sisäinen ajoyhteys tulee mitoittaa pelastusajoneuvon mukaan.

Ajoyhteyden kohdalle saa sijoittaa putkikaivantoja sekä sadeveden johtamis- ja imeytysrakenteita.

Tontin saa jakaa asuntokohtaisiin alueisiin. Kutakin asuinrakennusta varten on varattava aluetta vähintään 200 m².

Asuntoon liittyvät terassit, rakennelmat ja enintään 6 m² katokset tulee sijoittaa kytkettynä rakennukseen. Asunnon terassi saa kooltaan olla enintään 20 m².

Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidanteilla tai leikatuilla pensasaidoilla, jotka saavat olla enintään kaksi metriä korkeita, tai pääosaltaan enintään yhden metrin korkuisella puisella, julkisivujen tapaan käsitellyllä aidalla.

Kaavamuutoksella yksi Kuumienkivien alueen asuinpientalotonteista on osoitettu minitalojen alueeksi.

RM-1 Matkailupalveluiden alue

Ns. Marimekon alue on osoitettu matkailupalveluiden rakennusten korttelialueeksi. Alueella saa sijaita majoitus-, sauna- ja kokoontumistiloja. Lisäksi alueella saa sijaita yksi maksimissaan 80 k-m²:n kokoinen asuinhuoneisto.

VL Puisto

Tiiterontien ja korttelin 3 väliin on osoitettu puistoalue.

LS-1 Satama-alue

Suunnittelualueelle on kaavassa osoitettu satama-aluetta. Alueella saa rakentaa veneilyä ja polttoaineen jakelua sekä matkailua palvelevia rakennuksia, rakenteita ja pysäköintialueita. Laitureiden läheisyyteen saa rakentaa maksimissaan 50 k-m²:n kokoinen huolto- / talousrakennuksen.

Satama-alueeksi on osoitettu nykyinen vierasvenesataman alue.



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

LT Yleisntien alue

Kirkkotie on osoitettu kaavassa yleisntien alueeksi.

KLR Toimisto-, liike- ja matkailurakennusten korttelialue

Toimisto-, liike- ja matkailurakennusten korttelialueeksi on osoitettu vanhan kunnantuvan ympäristö.

Muut merkinnät

Kaavassa on osoitettu lisäksi seuraavat merkinnät

sr-1 Suojeltu rakennus

Kulttuurihistoriallisesti arvokas tai maisemakuvan säilyttämisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Olennaisissa korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sr-1 kohteina kaavassa on osoitettu vanha kunnantupa ja pitäjätupa.

sr-2 Suojeltu rakennus

Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja/tai ympäristöllisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Palauttavat muutokset ovat mahdollisia. Olennaisissa korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sr-2 kohteina kaavassa on osoitettu entinen Marimekon kiinteistö sekä entinen kahvila-ravintola Alanne.



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

Taulukko 2. Suunnittelualueen pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttö-tarkoituksittain

Voimassa oleva				Kaavamuutos			
aluemark.	p-ala (m ²)	rak.oikeus (K-m ²)	kerrosl.	aluemark.	p-ala (m ²)	rak.oikeus (K-m ²)	kerrosluku
AO	7800	1560	I - II	AO	5900	1180	I - II
T-I	6024	1110	I½	RM-I	6024	450	1/5 I ½
A-I	900	320	I½	AP	2800	560	II
YK	4400	880	II	KLR	4600	920	II
LP	2500			VL	5600		
LS	4800	310		LT	3060		
LT	3060			LS-I	5900	210	
VL	2050			Katu	2100		
Katu	4410						
Yhteensä:	35994 m²	4180 k-m²		Yhteensä:	35994 m²	3320 k-m²	

4.2. KAAVAN VAIKUTUKSET

Tässä kaavatyössä vaikutusten arvioinnissa erityistä huomiota kiinnitetään yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön, sosiaalisiin ja taloudellisiin vaikutuksiin sekä kaavan vaikutuksiin suhteessa ympäristöön ja ihmisiin.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Asemakaavan muutokset sijoittuvat osittain rakennettuun taajamaympäristöön ja osittain sen reuna-alueille, joissa luonto ja rakennettu ympäristö kohtaavat. Alueilla ei sijaitse suojeltuja luontokohteita tai uhanalaisia luontotyypppejä, eikä kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia lajiston monimuotoisuuteen. Rakentaminen ohjautuu pääasiassa olemassa olevien rakenteiden tai katuverkoston yhteyteen, mikä rajoittaa vaikutuksia luonnonympäristöön.

Kirkkotien ja kirkon läheinen avoin peltoalue ja Tiiterontien viereinen metsäalue säilyvät rakentamattomina lähivirkistysalueina (VL), mikä turvaa sekä maisemallisia arvoja että ulkoilun ja virkistyskäytön jatkuvuutta. Nämä alueet toimivat myös ekologisesti arvokkaina vyöhykkeinä, joissa säilyy niitty- ja reunametsäkasvillisuutta sekä vesistön ja taajaman välinen viherysteys. Pelloalue tarjoaa visuaalisen näkymäyhteyden kirkolle ja Saimaan suuntaan, ja sen avoimuuden säilyttäminen tukee Sulkavan kulttuurimaisemaa.



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

Satama-alueen kehittäminen virkistys- ja matkailun tukialueena parantaa alueen käyttömahdollisuuksia erityisesti kesäkaudella. Uudet rakennukset ja rakenteet ohjataan sijoittumaan siten, etteivät ne estä vapaan liikkumisen mahdollisuuksia tai muuta rantavyöhykkeen julkista luonnetta. Alueen kehittäminen vahvistaa veneilyn ja vesistön äärellä oleskelun mahdollisuuksia ja voi lisätä yhteisöllistä käyttöä sataman ympäristössä.

Kuumienkivien alueelle osoitettu pientalojen kortteli (AP) sijoittuu luonnonläheiseen rinteeseen, jossa on paikoin metsämäistä kasvillisuutta. Alueen kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten mittakaavaa, korkeutta ja materiaalivalintoja, jotta ne sopeutuvat maisemaan ja säilyttävät ympäristön luonnonläheisen ilmeen. Vaikutukset luontoon jäävät vähäisiksi, kun rakentaminen toteutetaan tonttikohtaisesti harkiten.

Kaavamuutos ei estä nykyisten ulkoilureittien, käytön jatkumista. Kaava tukee arkiulkoilua ja maisemien kokemista keskustan läheisyydessä.

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäisiä ja hallittavissa. Rakentaminen ohjautuu pääosin olemassa oleville tai rajatuille alueille, ja tärkeät viheryhteydet sekä virkistysalueet säilyvät. Sataman kehittäminen ja niittyalueiden avoimuuden säilyttäminen tukevat Sulkavan maisemallista ja virkistysellistä vetovoimaa sekä vahvistavat asukkaiden ja matkailijoiden ulkoilumahdollisuuksia keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutosalueet sijaitsevat Sulkavan kirkonkylän olemassa olevan katu- ja tieverkon piirissä. Suunnittelualueita palvelevat pääasiallisesti Alanteentie, Kuumienkivientie ja Kirkkotie, joista Kirkkotie (kiinteistö 768-895-0-4351) on osoitettu yleisntien alueeksi (LT). Suunnittelualueiden läheisyydessä sijaitsevat maantiet 15179 ja 4351, jotka ovat liikennemääriltään vähäisiä eikä kaavamuutos aiheuta näihin merkittäviä vaikutuksia.

Kaavamuutos ei osoita uusia katuyhteyksiä tai muutoksia liittymäjärjestelyihin, vaan alueiden liikenteellinen yhteys säilyy nykyisellään. Rakentamisen sijoittuminen valmiiksi rakennetun infran äärelle tukee yhdyskuntarakenteen tehokasta käyttöä. Erityisesti suunnittelualue 1:llä vierasvenesataman palveluiden kehittäminen ja mahdolliset matkailuliikenteen kasvut on huomioitu kaavassa varaamalla riittävästi tilaa pysäköintialueille korttelin sisälle sekä veneilyn ja polttoainejakelun toiminnoille. Alueen liikenne lisääntyy mahdollisesti



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

satamatoimintojen vilkastuessa erityisesti kesäisin, mutta liikennemäärien kasvu on kokonaisuutena vähäistä eikä aiheuta muutostarpeita nykyiseen tieverkkoon.

Suunnittelualue 2:lle osoitettu minitalojen tontti tuo uudenlaista asumista alueelle. Alueen liikennevaikutukset jäävät vähäisiksi, koska kyseessä on pienimittakaavainen pientaloasuminen, eikä alueelle ole osoitettu merkittäviä uusia liikenteellisesti kuormittavia toimintoja. Kaavassa on asetettu vaatimuksia tontin sisäisen liikenteen järjestämisestä siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy kaikkiin asuinrakennuksiin. Tämä parantaa liikenneturvallisuutta ja vastaa nykyisiä pelastustoimen vaatimuksia.

Suunnittelualue 3 käsittää olemassa olevan pientaloalueen sekä entisen kunnantalon ympäristön. Tiiterontien rakentumattoman osan poistaminen asemakaavasta ei vaikuta liikenteellisiin järjestelyihin, vaan selkeyttää katuverkon rakennetta. Kirkkotien alueella kaavamuutoksessa on huomioitu nykyisten tonttien liittymien sijainnit ja käytännön toimivuus.

Pysäköintiin liittyvät tarpeet on kaavassa esitetty suositusmitoituksina, mikä mahdollistaa joustavan ja tonttikohtaisen tarpeen huomioimisen. Esimerkiksi satama-alueen yhteydessä on mahdollisuus pysäköintiin ja minitalojen tontin osalta pysäköintiratkaisut järjestetään tontin sisäisesti. Näin varmistetaan pysäköinnin riittävyys ilman, että yleisillä katualueilla syntyy ylimääräistä kuormitusta.

Kevyen liikenteen osalla olemassa olevien yhteyksien jatkuvuus ja turvallisuus säilyvät.

Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä ja hallittavissa. Kaava hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa ja infrastruktuuria ilman, että se aiheuttaa merkittäviä muutostarpeita tai kuormitusta liikennejärjestelmälle. Kaavaratkaisut parantavat alueen käytännöllisyyttä ja selkeyttävät liikenteen järjestelyjä erityisesti satama-alueella ja entisen Tiiterontien osalta.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee Sulkavan kirkonkylän alueella, jossa on useita valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Kirkonmäki ympäristöineen sekä Alanteentien alueet on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), ja alueella sijaitsevat myös kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset, kuten entinen kunnantupa (1889), pitäjäntupa (1840-luvulta) sekä entinen Marimekon kiinteistö ja Pihilän talo. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kivikautinen muinaisjäännös (Pappila), joka on suojeltu muinaismuistolaille.



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

Kaavassa on osoitettu suojelumerkinnot sr-1 ja sr-2 kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rakennuksille. Sr-merkinnöillä pyritään turvaamaan rakennusten säilyminen sekä ohjaamaan mahdolliset korjaus- ja muutostyöt kulttuuriarvoja kunnioittavalla tavalla. Määräyksiin sisältyy museoviranomaisen lausuntomenettely olennaisten muutosten yhteydessä, mikä tukee suojelun tavoitteiden toteutumista.

Entisen kunnantuvan ja pitäjätuvan rakennusten pihapiiri säilyy osana Kirkkotien kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta. Tiiterontien rakentumaton osuus poistetaan asemakaavasta, mikä selkeyttää maankäyttöä, mutta ei vaikuta negatiivisesti kulttuuriympäristön arvoihin, mikäli pihapiirien mittakaava säilytetään. Avoimen Kirkkopellon säilyminen rakentamattomana varmistaa osaltaan kirkonmäen maisemallista eheyttä.

Satama-alueella ja ns. Marimekon kiinteistön ympäristössä kaavamuutos mahdollistaa matkailupalvelujen kehittämisen. Uudisrakentaminen ei muuta alueen visuaalista ilmettä, ja vaikutukset ovat hallittavissa kaavamääräysten ja arkkitehtonisten ratkaisujen avulla. Alueen rakentamisen tulee tapahtua mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutuvalla tavalla. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu sr-2-merkinnöin, ja niiden yhteyteen suunnitellut toiminnot tulee sijoittaa siten, etteivät ne häiritse rakennusten kulttuurillista arvoa tai katunäkymää.

Kaavamuutosalueella ei esiinny voimassa olevien selvitysten mukaan sellaisia muinaisjäännöksiä, joihin kaavan toimenpiteillä olisi suoraa vaikutusta. Suunnittelualue 2:n vieressä sijaitseva Pappilan kivikautinen asuinpaikka on huomioitu suunnittelussa, eikä alueen rakentaminen ulotu suojelualueelle.

Kokonaisuutena kaavamuutosten vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat hallittavissa ja pääosin positiivisia. Kaavaratkaisut tukevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden säilymistä sekä mahdollistavat niiden tarkoituksenmukaisen käytön. Samalla kaavassa on varauduttu matkailun ja uuden asumismuodon kehittämiseen siten, että alueen historialliset ja maisemalliset arvot säilyvät.

Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutosalueet sijoittuvat Sulkavan kirkonkylän ympäristöön, jossa maisemarakenteeseen vaikuttavat erityisesti vesistöjen läheisyys, avoimet peltomaisemat, kirkon kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö sekä rakennetun taajaman ja luonnon välinen vuorottelu. Suunnittelualueet edustavat maisemallisesti kerroksellista ja pienipiirteistä kulttuuriympäristöä, jossa vanhat



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

rakennuskokonaisuudet, puistot, rannat ja vesiyhteydet muodostavat visuaalisesti ja historiallisesti merkittäviä näkymiä.

Suunnittelualue 1: Satama ja Marimekon kiinteistö

Satama-alueen kehittäminen ja ns. Marimekon kiinteistön alueen osoittaminen matkailupalveluiden alueeksi (RM-1) voivat vaikuttaa alueen ranta- ja katunäkymiin. Alue sijaitsee näkyvällä paikalla Alanteentien varrella Saimaan rannassa, ja sen julkisuuskuva on keskeinen osa Sulkavan keskustan vesistöön liittyvää identiteettiä.

Kaavassa on huomioitu rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot sr-2-merkinnöin, ja uudisrakentaminen ohjataan sopeutumaan olemassa olevaan mittakaavaan, rakennustapaan ja maisemaan. Esimerkiksi huolto- ja palvelurakennuksille asetetut pinta-alarajat ja rakentamisen sijoittuminen laitureiden läheisyyteen rajaavat maisemavaikutuksia. Näillä toimenpiteillä pyritään turvaamaan näkymät järvelle ja säilyttämään satama-alueen avoimuus.

Suunnittelualue 2: Kuumienkivien minitaloalue

Kuumienkivien alue sijoittuu loivasti viettävään rinnemaastoon, joka laskeutuu kohti Saimaata. Alueella ei ole yhtenäistä rakentamista, mutta sen metsäinen luonne liittyy osaksi kirkonkylän luonnonympäristöä ja rantamaisemia.

Kaava osoittaa alueelle minitaloasumista (AP), jossa rakennukset ovat pienikokoisia ja erillisiä (30–60 k-m²). Rakentaminen sijoittuu niin, että tontin sisäinen järjestely ja harjakorkeudet (max. 6 m) rajoittavat maisemavaikutuksia. Julkisivumateriaaliksi on määrätty puu, ja katemuodoksi harja- tai pulpettikatto, mikä tukee ympäristöön sopivaa rakentamistapaa. Näillä kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään alueen luonnonläheinen ja rauhallinen maisemakuva. Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi näkymiin vesistölle.

Suunnittelualue 3: Kirkkotie ja vanhat hallintorakennukset

Kirkkotien ympäristö on osa kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta kirkon läheistä kokonaisuutta. Alueella sijaitsevat vanha kunnantupa ja pitäjäntupa, joiden pihapiiri liittyy maisemallisesti avoimeen kirkkopeltoon ja kirkon ympäristöön. Peltoaukean säilyminen avoimena tilana on tärkeää alueen historiallisen maisemarakenteen ja ulkoilukäytön kannalta.

Kaavassa Kirkkopelto ja niittymäiset ranta-alueet on säilytetty rakentamattomina ja osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). Lisäksi sr-1-merkinnät ohjaavat alueen rakennusten säilyttämistä ja estävät visuaalisten arvojen heikentymisen.



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

Tiiterontien rakentumattoman osan poistaminen asemakaavasta parantaa maankäytön selkeyttä eikä vaikuta negatiivisesti näkymiin, kunhan uuden rakentamisen sijoittelu ei riko historiallisesti avointa pihapiirin luonnetta.

Kaavamuutosten maisemavaikutukset ovat kokonaisuudessaan vähäisiä ja hallittavissa. Rakentaminen sijoittuu pääosin olemassa olevan rakenteen yhteyteen, ja uudisrakentamisen mittakaava ja materiaalivalinnat on kaavamääräyksiin ohjattu ympäristöön sopiviksi. Maisemarakenteen keskeiset elementit – kuten Saimaa, kirkon lähialue ja Kirkkopelto – säilyvät näkyvinä ja avoimina. Kaavaratkaisut tukevat Sulkavan kulttuuri- ja maisemakuvan säilymistä ja vahvistavat sen arvoja erityisesti matkailun ja asumisen kehittämisen näkökulmasta.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Asemakaavan muutosalueet sijaitsevat Sulkavan kirkonkylän taajamassa, jossa maankäyttö on jo osittain rakentunutta ja yhdyskuntatekniikka pitkälti valmiina. Suunnittelualueilla ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita, mutta alueet sijoittuvat Saimaan ja sen sivuvesistöjen läheisyyteen. Erityisesti Kirkkotien alueella on tunnistettu sade- ja hulevesien kertymäongelmia, jotka liittyvät alueen topografiaan ja vettä huonosti läpäiseviin pintoihin.

Hulevesien hallinta

Kaavamuutoksessa ei esitetä merkittävää uutta läpäisemätöntä rakennettua pintaa, ja rakentaminen sijoittuu pääosin olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Uudisrakentaminen tapahtuu pienimuotoisesti, erityisesti minitaloalueella (suunnittelualue 2) ja sataman tuntumassa (suunnittelualue 1). Tästä huolimatta hulevesien hallinta on keskeinen näkökulma erityisesti Kirkkotien suunnalla, jossa sadevesien ohjaus ja imeytys tulee suunnitella huolellisesti rakennusvaiheessa.

Pohjavesi ja maaperän suojelu

Kaavamuutoksen kohteena olevat alueet eivät sijaitse pohjavesialueilla, eikä alueella ole tiedossa merkittäviä maaperän pilaantumiseen tai pohjaveden likaantumiseen liittyviä riskejä. Rakentaminen ei ulotu laajoille luonnontilaisille tai herkille alueille, vaan tapahtuu pääosin jo osin rakennetuilla tai maankäytön kannalta valmiiksi muokatuilla alueilla.



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

Mahdolliset riskit liittyvät lähinnä satama-alueen toimintoihin, kuten polttoaineen jakeluun, veneiden huoltoon tai pysäköintialueiden sadevesivalumiin.

Vesistövaikutukset

Kaavamuuotosalueet sijoittuvat lähelle Saimaata, ja erityisesti satama-alue (suunnittelualue 1) liittyy suoraan vesistön reunaan. Alueelle osoitetaan veneilyyn ja matkailuun liittyviä toimintoja, mutta kaavaratkaisut eivät mahdollista laajaa uutta rakentamista tai merkittäviä maansiirtotöitä, jotka vaikuttaisivat vesistön vedenlaatuun tai hydrologiaan. Rakentaminen toteutetaan siten, että rannan muoto säilyy, eikä vesirajaan tehdä merkittäviä muutoksia.

Melun aiheuttamat vaikutukset

Melualueille ei ole osoitettu sellaisia uusia toimintoja jotka olisivat melulle alttiita.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Sulkavan keskustan asemakaavan muutokset sijoittuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai sen välittömään läheisyyteen. Kaavaratkaisut perustuvat alueen nykyiseen toiminnalliseen rakenteeseen ja tukevat kirkonkylän keskustatoimintojen, asumisen, virkistysten ja matkailun yhteensovittamista tiiviissä pienkeskusta-alueessa. Kaava ei laajenna yhdyskuntarakennetta ulospäin, vaan tehostaa ja täydentää jo rakennettua aluetta. Näin ollen kaavamuuotos tukee eheän ja kestäväen yhdyskuntarakenteen periaatteita.

Rakenteellinen eheyttäminen ja täydennysrakentaminen

Kaava hyödyntää olemassa olevia katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja. Tontit on sijoitettu alueille, joissa valmiit liikenneyhteydet, vesi- ja viemäriverkosto sekä lähipalvelut ovat jo olemassa. Tämä vähentää uuden infran rakentamistarvetta ja tukee resurssitehokasta maankäyttöä. Esimerkiksi Kuumienkivien alueen minitalotontti sijoittuu valmiin katuverkon yhteyteen, ja sen rakentaminen voidaan toteuttaa ilman uusia tieyhteyksiä.

Entisen kunnantuvan ja pitäjäntuvan alue säilyy pääosin ennallaan, ja siihen ei liity uudisrakentamista. Tiiterontien rakentumattoman osan poistaminen asemakaavasta selkeyttää aluetta ja vähentää hajarakentamisen riskiä arvokkaassa historiallisessa pihapiirissä.



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

Monipuolisuus ja toimintojen sijoittuminen

Kaavassa yhdyskuntarakenteen toiminnallisuutta kehitetään siten, että asuminen, matkailu, virkistys ja palvelut voivat sijaita lähellä toisiaan. Satama-alueelle osoitetut matkailua tukevat toiminnot (RM-1, LS-1) täydentävät keskustan palveluverkkoa ja vahvistavat sen vetovoimaa myös vapaa-ajan käytössä. Samalla palveluiden sijoittuminen vesistön äärelle tukee Sulkavan identiteettiä vesistöön kytkeytyvänä taajamana.

Asumisen ja matkailun sijoittuminen samoihin rakenteellisiin kehyksiin luo mahdollisuuden elävään, mutta hallittuun keskustarakenteeseen. Minitalojen käyttötarkoitus (AP) mahdollistaa pientä ja tiivistä asumista, joka tuo väestöä lähelle palveluita ja tukee keskustan elinvoimaa.

Rakenne pitkällä aikavälillä

Kaavaratkaisut eivät johda yhdyskuntarakenteen hajaantumiseen tai verkoston laajenemiseen, mikä vähentää yhdyskuntarakenteen hajautumiseen liittyviä kustannuksia ja ilmastovaikutuksia. Kaava mahdollistaa maltillisen kehityksen, joka tukee keskustan käyttöä myös tulevaisuudessa esimerkiksi ikääntyvän väestön, etätyöntekijöiden ja vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta.

Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kaava vahvistaa Sulkavan keskustan asemaa taajaman ytimenä ja ehkäisee toimintojen hajaantumista sivummalle. Ratkaisuilla voidaan osaltaan tukea myös kunnan tavoitteita palveluiden säilyttämisessä ja saavutettavuuden parantamisessa.

Kaavamuutosten vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kokonaisuutena myönteisiä. Kaava tukee rakenteellista eheyttä, mahdollistaa täydennysrakentamista valmiin infran varrella ja edistää monipuolisten toimintojen sijoittumista keskustan tuntumaan. Ratkaisut vahvistavat Sulkavan keskustan elinvoimaisuutta, resurssitehokkuutta ja kestävän kehityksen tavoitteita pitkällä aikavälillä.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja hillintään

Asemakaavan muutoksilla on sekä välittömiä että pitkäaikaisia vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen. Sulkavan keskustan asemakaavamuutoksessa nämä vaikutukset liittyvät erityisesti olemassa olevan rakenteen hyödyntämiseen, rakentamisen mittakaavaan, viheralueiden säilymiseen, hulevesien hallintaan sekä liikkumis- ja energiankäyttötapoihin.



Hillintä: luonnonvarojen käytön minimointi ja kestävät valinnat

Kaava hyödyntää pääosin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eikä aiheuta yhdyskuntarakenteen laajentumista. Tontit sijoittuvat valmiin kunnallistekniikan ja katuverkon piiriin, mikä pienentää infran rakentamistarvetta ja tukee resurssitehokkuutta. Entisen kunnantalon, pitäjäntuvan ja muiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttäminen sr-merkinnöin tukee rakennuskannan uusiokäyttöä ja rakennusmateriaalien elinkaariajattelua.

Kuumienkivien alueelle osoitetut minitalot ovat kooltaan maltillisia, ja kaavamääräyksissä on asetettu rajoituksia rakennusten korkeudelle ja harjakorkeudelle. Materiaaliksi on määrätty puu, joka toimii hiiltä varastoivana rakennusmateriaalina. Näillä ratkaisuilla pyritään tukemaan matalan hiilijalanjäljen rakentamista.

Kaavassa mahdollistaa kohdekohtaisesti aurinkoenergian ja maalämmön hyödyntämismahdollisuudet.

Sopeutuminen: riskien hallinta ja viherverkoston turvaaminen

Kaavamuutos ei sijoitu alaville tai tulvariskialueille, mutta Kirkkotien läheisyydessä on tunnistettu hulevesiin liittyviä haasteita. Kaavan selostuksessa on otettu huomioon sadevesien hallinta, ja alueella tullaan huomioimaan maaperän imeytyskyky ja pintavesien ohjaus. Tiivistyvä rakentaminen ei lisää hulevesien hallinnan ongelmia.

Viheralueiden, kuten Kirkkopellon ja ranta-alueiden, säilyttäminen rakentamattomina VL-alueina tukee luonnon monimuotoisuutta, viherverkon jatkuvuutta ja toimii hulevesiä viivyttävänä alueena. Rantavyöhykkeen avoimuus ja niittymäinen kasvillisuus lisäävät alueen ilmastonkestävyyttä esimerkiksi lämpösaarekkeiden hillinnässä ja näkymien säilymisessä.

Kävelyn ja pyöräilyn kannalta alue on saavutettavissa.

Kaavaratkaisujen vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen ovat pääosin myönteisiä. Kaava tukee olemassa olevan rakenteen hyödyntämistä, säilyttää merkittäviä viheralueita ja mahdollistaa pienen mittakaavan, vähäpäästöisen rakentamisen. Hulevesien hallinta ja viherverkoston säilyminen muodostavat keskeisen osan kaavan ilmastoon sopeutumista tukevista ratkaisuista.



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksilla on Sulkavan kunnan ja alueen elinkeinojen kannalta pääosin myönteisiä taloudellisia vaikutuksia. Kaavaratkaisut mahdollistavat uusien toimintojen sijoittumisen olemassa olevan infrastruktuurin äärelle, mikä tukee resurssitehokkuutta ja hillitsee kunnallistekniikan laajentamistarvetta. Samalla mahdollistetaan yksityisiä investointeja matkailuun ja asumiseen, joilla voi olla alueen elinvoimaisuutta tukeva vaikutus pitkällä aikavälillä.

Kunnalle kohdistuvat vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittäviä uusia investointeja kunnallistekniikkaan, sillä suunnittelualueet sijaitsevat valmiin vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan eikä katuverkon laajennustarvetta synny. Näin ollen kunnalle ei synny merkittäviä suoria kustannuksia kaavan toteutuksesta.

Toisaalta kaava mahdollistaa nykyistä tehokkaamman maankäytön, mikä voi pitkällä aikavälillä lisätä kunnalle kertyviä kiinteistöverotuloja ja tonttimyyntituloja. Esimerkiksi Kuumienkivien alueen uudet asuinrakennukset sekä vierasvenesataman kehittämisen yhteydessä mahdollisesti syntyvät matkailupalvelurakennukset voivat tuoda kunnalle tuloja sekä suoraan (verot, palvelumaksut) että epäsuorasti (matkailun lisääntyminen, työllisyys).

Vaikutukset yksityisiin investointeihin

Kaava mahdollistaa matkailutoiminnan kehittämisen suunnittelualue 1:llä, jossa vierasvenesataman alueelle voidaan rakentaa palvelurakennuksia, kokoontumistiloja ja majoitustilaa. Lisäksi ns. Marimekon kiinteistö osoitetaan matkailupalveluiden korttelialueeksi (RM-1), mikä voi aktivoida kiinteistön käyttöä ja houkutella yksityisiä investointeja.

Vastaavasti suunnittelualue 2:n minitalotontti mahdollistaa uudenlaisen asumismuodon toteuttamisen Sulkavalle. Tämä voi houkutella uusia asukkaita tai etätyöntekijöitä alueelle ja lisätä kysyntää paikallisille palveluille. Mahdollisuus pienimuotoiseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen voi myös madaltaa yksityisen rakentamisen kynnystä ja tukea Sulkavan kehitystä vetovoimaisena vapaa-ajan tai pysyvän asumisen paikkakuntana.

Epäsuorat taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisut tukevat Sulkavan keskustan elinvoimaisuutta pitkällä aikavälillä. Vierasvenesataman palveluiden kehittäminen voi lisätä matkailijavirtoja ja näin



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

hyödyttää alueen kahviloita, kauppoja ja tapahtumia. Samalla alueen kehittäminen voi parantaa Sulkavan imagoa ja lisätä kiinnostusta tapahtumien järjestämiseen ja sesonkiluonteiseen toimintaan.

Myös asumisen ja matkailun sijoittuminen keskustan tuntumaan hyödyttää paikallisia palveluita ja tukee kyläkeskuksen palvelurakenteen säilymistä. Uuden rakentamisen myötä syntyvät työt rakennus- ja palvelualoilla tuovat myös välillisiä tuloja paikalliselle elinkeinoelämälle.

Kaavamuutosten taloudelliset vaikutukset ovat pääosin myönteisiä. Kaava mahdollistaa yksityisten investointien toteuttamisen olemassa olevan infran yhteydessä ilman merkittäviä kunnallistekniikan lisäkustannuksia. Samalla kaava tukee Sulkavan keskustan elinvoimaisuutta ja voi lisätä matkailutuloja, asumisen kysyntää ja paikallista palvelujen käyttöä. Epäsuorina vaikutuksina voidaan nähdä työllisyyden ja kuntatalouden positiivinen kehitys, erityisesti mikäli kaavaan sisältyvät mahdollisuudet saadaan realisoitua käytännössä.

Sosioekonomiset vaikutukset

Asemakaavan muutoksilla on myös merkittäviä sosioekonomisia vaikutuksia, jotka liittyvät erityisesti asumisen monipuolistumiseen, paikallisten palveluiden käytön vahvistumiseen sekä Sulkavan elinvoiman ja vetovoiman kehittämiseen.

Väestörakenne ja asumismahdollisuudet

Kuumienkivien alueelle osoitettu minitalotontti mahdollistaa uudenlaisen, pienimittakaavaisen asumismuodon, joka voi houkutella alueelle uusia asukkaita. Tällainen asumisvaihtoehto sopii erityisesti yksinasuville, nuorille aikuisille, etätyöntekijöille tai senioriväestölle, jotka etsivät esteetöntä ja huolettomampaa asumista luonnonläheisessä ympäristössä. Monipuolisemmat asumisvaihtoehdot voivat osaltaan tukea muuttovoittoa ja edistää väestön ikärakenteen tasapainottamista.

Pientalovaltaisen asumisen kehittäminen keskustan tuntumassa tukee sosiaalista saavutettavuutta ja helpottaa arjen sujumista – esimerkiksi palveluiden, harrastusmahdollisuuksien ja julkisten yhteyksien läheisyys voi parantaa elämänlaatua erityisesti autottomille tai iäkkäämmille asukkaille.

Matkailun ja vapaa-ajan merkitys

Vierasvenesataman kehittäminen lisää Sulkavan matkailullista vetovoimaa ja tarjoaa mahdollisuuksia alueen elävöittämiseen erityisesti kesäkaudella. Satama toimii paitsi veneilijöiden tukikohtana, myös laajemmin oleskelu-, kohtaamis- ja



Sulkavan kunta,
Keskustan pienet asemakaavamuutokset
Kaavaselostus, luonnos

palvelualueena, jossa kohtaavat paikalliset asukkaat, vapaa-ajan viettäjät ja matkailijat. Tämä vahvistaa alueen sosiaalista dynamiikkaa ja tukee paikkakunnan identiteettiä yhteisöllisenä, vieraanvaraisena kyläkeskuksena.

Paikalliset palvelut ja hyvinvointi

Asumisen ja matkailun lisääntyminen keskustan alueella vahvistaa paikallisten palveluiden kysyntää – esimerkiksi ruokakaupat, kahvilat, ravintolat ja kulttuuripalvelut voivat hyötyä kaavan toteutuksesta. Palveluiden säilyminen ja kehittäminen parantavat myös nykyisten asukkaiden hyvinvointia ja tukevat kestävää arjen elinympäristöä.

Lisäksi kaavan mahdollistamat investoinnit voivat luoda paikallisesti työmahdollisuuksia rakennus-, palvelu- ja matkailualoilla. Myönteiset työllisyysvaikutukset tukevat alueen sosiaalista kestävyyttä ja voivat vahvistaa nuorten ja työikäisten sitoutumista paikkakuntaan.

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.

Sulkavalla 31.3.2025

Simo Kaksonen

Aluekehitysjohtaja, DI