



## **SULKAVAN KUNTA**

### **ALANTEENTIEN – MIKKOLANTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Kaavaselostus

*Hyväksyminen 30.9.2017*

*Asemakaava koskee Sulkavan kirkonkylässä kortteleita 43, 44, 45, 46, 58, 59 sekä osaa kortteleista 47 ja 60, sekä näihin liittyviä puisto-, erityisalue-, liikenne- ja asemakaavatiealueita.*

Asemakaavamuutoksella muodostuvat korttelit 43, 44, 44a, 45, 46, 58, 59 ja osa korttelista 60, sekä näihin liittyvät erityisalue ja maantiealuetta, satama-alue, venevalkama ja asemakaavatiealueita.



Kaavan vireilletulo:  
Sulkavan kunnanhallitus 21.4.2015

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:  
19.10. – 19.11.2015

Kaavan hyväksyminen:  
Sulkavan kunnanvaltuusto 30.10.2017 § 68

Kaava on tullut voimaan 14.12.2017



## Sisälllys

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot</b> .....	3
1.1. <i>Tunnistetiedot</i> .....	3
1.2. <i>Kaava-alueen sijainti</i> .....	3
1.3. <i>Kaavan nimi ja tarkoitus</i> .....	3
<b>2. Tiivistelmä</b> .....	4
2.1. <i>Kaavaprosessin vaiheet</i> .....	4
2.2. <i>Asemakaava</i> .....	4
2.3. <i>Asemakaavan toteuttaminen</i> .....	4
<b>3. Lähtökohdat</b> .....	4
3.1. <i>Selvitys suunnittelualueen oloista</i> .....	4
3.2. <i>Suunnittelutilanne</i> .....	7
<b>4. Suunnittelun vaiheet</b> .....	11
4.1. <i>Asemakaavan tarve ja päätökset</i> .....	11
4.2. <i>Osallistuminen</i> .....	11
<b>5. Asemakaavan kuvaus</b> .....	13
5.1. <i>Kaavan rakenne</i> .....	13
5.2. <i>Ympäristönlaatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</i> .....	21
5.3. <i>Aluevaraukset</i> .....	21
5.4. <i>Kaavan vaikutukset</i> .....	23
5.5. <i>Kaavamerkinnot ja -määräykset</i> .....	25
<b>6. Asemakaavan toteuttaminen</b> .....	25



## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1. *Tunnistetiedot*

Asemakaavan selostus koskee 30.9.2017 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavamuutoksella muodostuvat korttelit 43, 44, 44a, 45, 46, 58, 59 ja osa korttelista 60, sekä näihin liittyvät erityisalue ja maantietalueita, satama-alue, venevalkama ja asemakaavatietalueita.

### 1.2. *Kaava-alueen sijainti*

Kaavoitettava alue sijaitsee Sulkavan taajaman keskustassa itäosassa, Uitonvirran etelärannalla.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Uitonvirtaan, idässä ns. Laukkutehtaan tonttiin ja Mikkolantiehen, etelästä Mikkolantiehen ja lännestä Uitonrinne – nimiseen tiehen (osa yleistä tietä Vilkanharjuntie).



([www.paikkatietoikkuna.fi](http://www.paikkatietoikkuna.fi))

### 1.3. *Kaavan nimi ja tarkoitus*

Kaavan nimi on "Alanteentien – Mikkolantie asemakaavan muutos". Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää suunnittelualueen asemakaavataso maankäytönsuunnittelua. Suunnittelualueella on voimassa yksi asema- ja yksi rakennuskaava (vahvistettu 27.12.1982 ja 1.12.1994). Kaavamuutoksella yhtenäistetään satama-alueiden merkintöjä, ratkaistaan aluevarauksiin ja rakennusoikeuksiin liittyviä kysymyksiä ja varmistetaan suunnittelualueen kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta merkittävien arvojen säilyttäminen. Kaavamuutoksella tarkastellaan myös mahdollisuuksia satama-alueen kehittämiseen sekä linjataan suunnittelualueen roolia kirkonkylän keskustan osa-alueena.



## 2. Tiivistelmä

### 2.1. *Kaavaprosessin vaiheet*

Kaavaprosessi on lähtenyt liikkeelle Sulkavan kunnan toimesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.5. - 8.6.2015.

Nähtävilläolon aikana viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

Kaavaluonnos on nähtävillä 19.10. – 19.11.2015.

Nähtävilläolon aikana saatiin x lausuntoa ja x huomautusta, joihin kaavoittaja laati vastineet pp.kk.2016. ELYn kanssa pidettiin työneuvottelu pp.kk.2016 liittyen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioimiseen kaavassa.

Kaavaehdotus on nähtävillä 23.2. – 26.3.2017.

Nähtävilläolon aikana saatiin kolme (3) lausuntoa ja yksi (1) muistutus, joihin kaavoittaja laati 30.6.2016 päivätyt vastineet. Lisäksi kaksi osallista oli yhteydessä kaavoittajaan sähköpostitse / puhelimitse. ELYltä pyydettiin näkemystä yhtä sr-kohdetta koskien ja elyn viranomaisilta saatiin ohjeistus asiaan liittyen 22.6.2017.

Kaavamuutoksen hyväksymisaineisto on päivätty 30.9.2017 ja hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa syksyn aikana 2017.

### 2.2. *Asemakaava*

Asemakaavamuutoksella yhtenäistetään satama-alueiden merkintöjä, ratkaistaan aluevarauksiin ja rakennusoikeuksiin liittyviä kysymyksiä ja varmistetaan suunnittelualueen kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta merkittävien arvojen säilyttäminen.

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 10,64 ha.

### 2.3. *Asemakaavan toteuttaminen*

Asemakaavamuutosta voidaan alkaa toteuttaa heti sen saatua lainvoiman.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1. *Selvitys suunnittelualueen oloista*

#### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee koilliseen avautuvassa rinteessä, Saimaan rannalla. Osa valtakunnallisesti arvokasta Uitonvirran kulttuurimaisemaa oleva suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti ja – maisemallisesti arvokas, jonka ominaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään. Ominaispiirteisiin kuuluvat muun muassa maankäytön pienipiirteinen rakeisuus ja toiminnallinen yhteys vesistöön.



Valtaosin suunnittelualue on asuin- ja erillispientalojen aluetta, mutta alueella on myös pieninä erilliskohteina lukuisia muita, kuin asumisen aluevarauksia. Ranta-alue on valtaosin osoitettu erilaisille satama- ja venevalkamatoiminnoille.

### 3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue kuuluu Sulkavan kirkonkylän varhaisimmin rakennuskäyttöön otettuihin alueisiin. Puhtaasti luonnonympäristönä ei suunnittelualueella voida pitää mitään kohtaa, mutta vanhat ja vehreät pientalotontin ovat osa kirkonkylän viherympäristöä tarjoten asumusten läheisyydessä viihtyville eläin- ja lintulajeille elinympäristöjä.

### 3.1.3. Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu Sulkavan kirkonkylän ydinkeskustaan ja sen läheiseen pientaloalueeseen. Rakennuskanta on kerroksellista ja pääosin melko vanhaa. Alueella on viehättäviä puutaloja pihapiireineen, hiljenevän kirkonkylän palvelurakennuksia ja vesistön tärkeydestä muistuttavia rantarakenteita.



*Kuvat: Alanteentietä rajaavat ryhdikkäät vanhat puutalot, näkymä keskustaan päin (kuva vasemmalla). Uitonvirran rannassa on sataman lisäksi useita pienempiä kiinteistökohtaisia venevalkamia (kuva oikealla).*



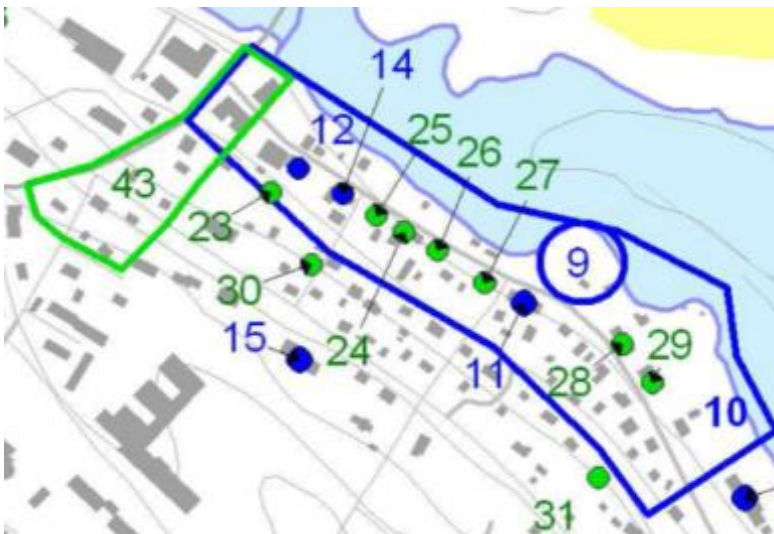
*Kuvat: Kitusenkujan idyllinen näkymä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Mäkirinteen (3:84) kohdalla (kuva vasemmalla). Alanteentieltä ylös rinteeseen nousee pari kapeaa kujaa, oikeanpuoleisessa kuvassa Solatie.*





*Kuvat: Suunnittelualue rajautuu lännessä Puumalantiehen, jonka varrella on mm. Ollinpolun Matkakoti. Puumalantien ja Mikkolantien risteuksen kulmatontilta rakennukset on purettu ja paikka on villiintynyt joutomaaksi*

Sulkavan taajamayleiskaavan yhteydessä Alanteentien – Mikkolantien alueelle on laadittu kulttuuriympäristöinventointi. Yleiskaavassa suunnittelualue on osittain osoitettu maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön tai rakennusperintölain nojalla suojeltavaksi alueeksi sekä valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi. Herkkyyksiluokitus ja inventoinnissa esiin nousseet yksittäiset kohteet on esitelty lyhyesti kaavamutoksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Kokonaisuudessaan kulttuuriympäristöinventointi on selostuksen liitteenä.



- 9, Sulkavan laivaranta
- 10, Sulkavan rantatie
- 11, Alanteentie 16 (3:216)
- 12, Kirjakaupan talo (3:35)
- 14, Vihavaisen kauppa (3:34)
- 23, Rauhala (3:43)
- 24, Rintala (3:17)
- 25, Tyynelä (3:18)
- 26, Ottola (3:16)
- 27, Salmensuu (3:14)
- 28, Pihilä (3:246)
- 29, Kurjenmiekkä (Pihilä) (50:5)
- 30, Taipale (3:45)
- 31, Mäkirinne (3:84)
- 43, Uitonrinne

*Kuva: Kulttuuriympäristöinventoinnissa arvokkaaksi merkityt pistemäiset kohteet sekä Uitonrinteen (vihreä) ja Sulkavan rantatien (sininen) aluerajaukset.*

### 3.1.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistolain tarkoittamia muinaisjäännöksiä.

### 3.1.5 Virkistyskäyttö

Suunnittelualueella ei ole tavanomaista virkistyskäyttöä, mutta alue muodostaa merkittävän maisemallisen ja kulttuurillisen kohteen taajamassa, jolla on myös merkitystä matkailullisesti.



### 3.1.6 Tekninen huolto

Alue kuuluu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

### 3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueella on lukuisia yksityisiä maanomistajia. Sulkavan kunta omistaa kaavatiet ja satama-alueen.

## 3.2 Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on hyväksynyt 4.10.2010. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta Uitonvirran kulttuurimaisemaa (sininen rasteriviivointu), johon yksittäisinä kohteina kuuluvat suunnittelualueella sijaitseva työväentalo ja Sulkavan rantatie. Maakuntakaavan muita merkintöjä suunnittelualueella ovat Sulkavan kirkonkylän paikalliskeskuksen alueen kohdemerkintä (ruskea ympyrä, a 17.1), satama-alue (punainen piste) sekä veneväylä (sininen rengas – viiva). Suunnittelualueen itärajana oleva Uitonrinne – niminen tie on osa matkailutie-merkinnän saanutta yhdysteitä Vilkanharjuntie 15179 (yt 17.156).



Etelä-Savon maakuntahallitus hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan 12.12.2016. Siinä ei osoitettu muutoksia, jotka liittyisivät Alanteentien- Mikkolantien kaavamuuotosalueeseen.

*Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta (YM 4.10.2010) © Etelä-Savon maakuntaliitto.*

Sulkavan taajaman yleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.1.2014 § 3. Kaava on lainvoimainen ja se korvasi osittain vanhentuneen Sulkavan kirkonkylän osayleiskaava, joka on vahvistettu lääninhallituksessa 12.4.1994.



Sulkavan taajaman yleiskaavassa suunnittelualueelle *aluevarauksina* on osoitettu:

- C, keskustatoimintojen alue (punainen alue)
- AP/P-1, asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuinalue ja / tai palvelujen alue
- AP, asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen alue

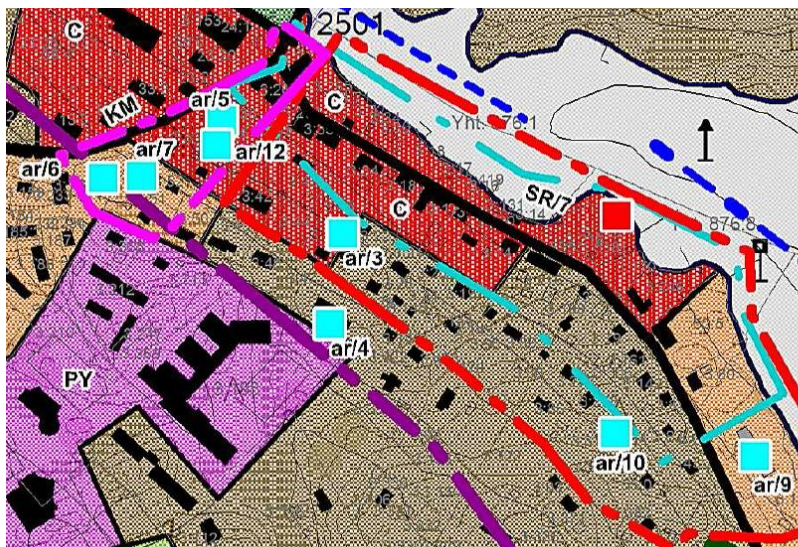
*Aluerajauksina* yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

- *Valtakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokas alue* (punainen katkoviiva) Alueen maankäytössä tulee kulttuuriympäristön ominaispiirteet pyrkiä säilyttämään. Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sijoittamaan ja rakennustavaltaan sopeuttaa ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan.
- SR/7, *Alanteentien – Mikkolantie alue*. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön tai rakennusperinnön suojelulainsäädännön nojalla suojeltava alue (vaal.sininen katkoviiva). Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa alueen kulttuuriarvojen vaalimisen tai ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilymistä. Alue sisältää useita yksittäisiä kohteita.
- KM, *Arvokas kulttuurimaisema*, jolla on kulttuurihistoriallista, luonnontieteellistä ja/tai maisemallista arvoa. Maisemapuut, maiseman kiintopisteet, reunavyöhykkeet, sekä muut maiseman ja rakennetun alueen ominaispiirteet säilytetään.

*Kohdemerkintöinä* yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

- Satama (punainen ruutu). Uitonvirran laivareitti tulee satamaan.
- ar, Kulttuurihistoriallisesti ja/tai maiseman ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Rakennusta / rakennuksia ei saa purkaa ilman purkamis- tai rakennuslupaa. Purkamislupasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohteita ovat:

- ar/5, Autere (Matkakoti 3:38)
- ar/12, Hiekkarinne (ent. Enso-Gutzeitin talo 3:176)
- ar/3, Mäkipirtti (Taipale 3:45)
- ar/10, Mäkirinne (3:84)



**Kuva:** Ote Sulkavan taajaman yleiskaavasta





Kaavamuutosalueen voimassa olevat asema- ja rakennuskaavat

Suunnittelualueella on voimassa Alanteentien – Mikkolantie alueen asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.1994. Kaavaan kuuluvat korttelit 44, 44a, 44b, 45, 46, 58 ja 59, sekä työväentalon kiinteistö 3:29 korttelista 47 ja osa kortteleista 43 ja 60. Lisäksi kaavaan kuuluu puisto-, liikenne- ja asemakaavatalueita. (Ote kaavasta alla. Punainen tähti osoittaa kohteen, jossa Alanteentien – Mikkolantien alueen asemakaava ei ole voimassa)



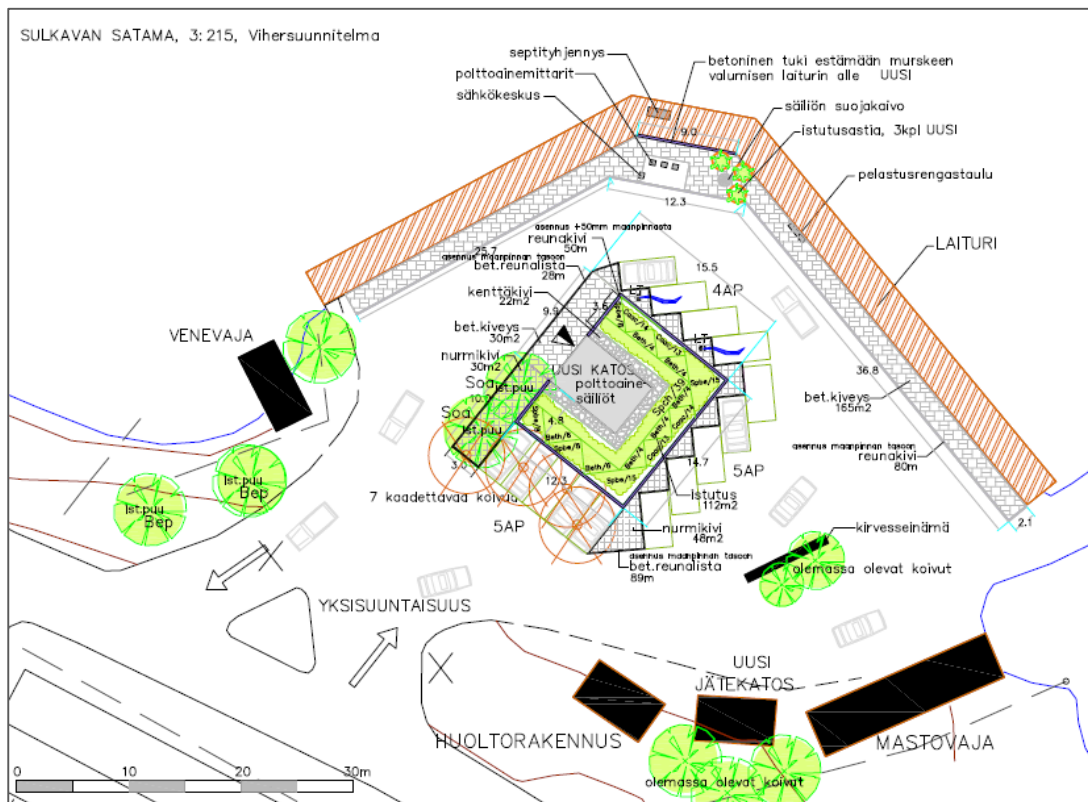
Lisäksi suunnittelualueella on voimassa osin korttelin 43 alueella Sulkavan kirkonkylän rakennuskaavan muutos kortteleissa 43 ja 44 (hyväksytty 27.12.1982). Tässä kaavassa kortteliin osoitetaan aluevaraus AK, asuinkerrostalojen korttelialue ja LP, yleinen pysäköintialue. (Kuva alla).



Kaavamuutos tullaan laatimaan 1:2000 mittakaavaiselle pohjakartalle.

Kaavamuutosalueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja hankkeet

Sulkavan kunta laaditti viher suunnitelman ja perusparansi satama-alueen yleisilmettä kesällä 2014. Toimenpiteet keskittyivät tällöin pelkästään olemassa olevien rakennusten julkisivujen kohentamiseen ja maisemallisuuden parantamiseen viherrakentamisen keinoin. Voimassa olevan kaavan antamat mahdollisuudet eivät tue täysinäisesti yleiskaavan antamia mahdollisuuksia satama-alueen kehittämiseksi. Asemakaavatyöllä tarkastellaan, millaisin toimenpitein satama-alueetta olisi mahdollista lähteä kehittämään.



Suunnittelualueella on toteutettu Uitonrinne entistä ehommaksi – projekti.

Projektin tavoitteena on auttaa kiinteistönomistajia Alanteentien ja Uitonrinteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen rakennusten ja pihapiirien muodostaman miljöö säilyttämisessä. Projekti toteutettiin vuosina 2011 – 2014 ja sen aikana toteutettiin kiinteistöjen korjauksia projektin alkuvaiheessa laadittujen suunnitelmien mukaisesti.

Uitonrinne entistä ehommaksi – projektia edelsi vuonna 2010 Alanteentien perusparantaminen. Kadun korkeutta on osittain laskettu, joka oli edellytys kadun varressa olevien rakennuksien perustuksien kunnostamiselle.



## 4. Suunnittelun vaiheet

### 4.1. Asemakaavan tarve ja päätökset

Kaavan tavoitteena on selkeyttää asemakaavatason maankäytön ohjausta Sulkavan kunnalle imagollisesti merkittävällä suunnittelualueella. Käyttötarkoituksimerkintöjä tarkastellaan vastaamaan nykyistä ja tulevaisuuden oletettua tarvetta yhteiskunnalliset ja aluekehitykselliset näkökulmat huomioiden.

Yksi merkittävä asemakaavamuutoksen tavoite on varmistaa alueen kulttuurihistoriallisten ja kyläkuvallisten arvojen, kuten valtakunnallisesti merkittävän Uitonvirran kulttuuriympäristön säilyminen. Kaavamuutosta edellyttäneet kohteet esitellään tarkemmin kappaleessa 5.1.

Sulkavan kunta on päättänyt kaavamuutoksen tarpeellisuudesta ja vireille tulosta 21.4.2015 (Khall § 65) ja laadituttaa kaavamuutoksen suunnittelualueelle. Kaavan laatijana toimivat DI Simo Kaksonen ja Ins. amk Henna Arkko Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä.

### 4.2. Osallistuminen

#### 4.2.1. Osalliset ja yhteistyötahot

Osallisia ja yhteistyötahoja kaavahankkeessa ovat ainakin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat
- Suunnittelualueen ja sen lähialueen asukkaat, vapaa-ajan asukkaat ja näillä alueilla työskentelevät
- Kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat
- Etelä-Savon Ely-keskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Museovirasto
- Maakuntamuseo

#### 4.2.2. Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireille tulosta on päätetty Sulkavan kunnan kunnanhallituksessa 21.4.2015.

#### 4.2.3. Osallistaminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.5. – 8.6.2015. Nähtävillä olosta tiedotettiin paikallislehdessä. Aineisto oli tutustuttavissa myös kunnan internet-sivuilla [www.sulkava.fi](http://www.sulkava.fi).

Kaavaluonnos on nähtävillä 19.10. - 19.11.2015.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.2. – 26.3.2017.



#### 4.2.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.12.2014 Etelä-Savon ELY-keskuksessa. ELY-keskuksen arkkitehti evästi kaavanlaadintaa painottamalla rakeisuuden säilyttämistä ja korttelialueiden massoittelun ja rakennusten sijoittelun ohjaamisen merkitystä alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyttämiseksi. Lausuntoja kaavaluonnoksesta saatiin neljä (4), ja viranomaisten kanssa pidettiin työneuvottelu 22.1.2016.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana (23.2. – 26.3.2017) saatiin osalliselta yhteydenotto liittyen osallisen omistaman kohteen sr-merkintään. Kaavoittaja oli osallisen muistutuksen johdosta yhteydessä Etelä-Savon ELY-keskukseen ja pyysi näkemystä siitä, onko sr-merkintä mahdollista poistaa rakennuksesta ilmenneiden tietojen vuoksi ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. ELY-keskuksen edustajat kävivät kohteessa paikan päällä 21.6.2017, jolloin osallinen sattui olemaan paikalla ja ELY:n edustajat saivat varsin hyvän käsityksen kohteen tilasta. ELY ohjeisti kaavoittajaa, että sr-merkintä voidaan poistaa huonokuntoisen rakennuksen osalta, kunhan uudisrakentamista kohteessa ohjataan erityisen hyvin kaavamääräyksillä.

#### 4.2.5. Hankkeen tavoitteet

Kaavan tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten ja kyläkuvallisten arvojen säilyttäminen. Tavoitteena on lisäksi alueen maankäytön ja rakennusvalvonnan työn selkiyttäminen päivittämällä osin vanhentuneita kaavamääräyksiä.

#### 4.2.6. Kunnan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan suunnittelualueen nykyistä maankäyttöä ja selkeyttää kaavan ohjausvaikutusta rakennusvalvonnan suuntaan.

#### 4.2.7. Suunnittelualueesta johtuvat tavoitteet

Koska suunnittelualue on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä kohde, tulee se huomioida kaavaa laadittaessa.

#### 4.2.8. Alueen oloista johtuvat tavoitteet

Alue kuuluu kirkonkylän ydinkeskustaan ja kaavan tavoitteena on luoda edellytykset asuinkorttelin pientalojen asuttuna säilymiseen sekä mahdollistaa alueen yleinen viihtyisyys. Alanteentien ja Mikkolantien alueen ulottuvuus matkailullisesti kiinnostavan kohteena tulee myös huomioida.



5. Asemakaavan kuvaus

5.1. *Kaavamuutosalueen osa-alueet*

Seuraavassa kuvataan kaava-alueen osia kortteleittain ja/tai käyttötarkoitusalueittain voimassa olevien kaavamääräysten, toteutuneen maankäytön ja Sulkavan taajamayleiskaavan yhteydessä laaditun kulttuuriympäristöinventoinnin havaintojen perusteella. Kuvauksen jälkeen esitetään kaavamuutostarpeet.

Merkittävin muutos aluevarausten osalta on, että kaikki voimassa olevan kaavan mukaiset AL-, AP-, AO-, AK- ja KL – alueet osoitetaan kaavamuutoksessa vain joko merkinnällä A-1 (Asuinrakennusten korttelialue) tai A-1/s (asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään).

Tällä ratkaisulla on haluttu yhtenäistää ja helpottaa kaava-alueen maankäytön ja rakennusvalvonnan toimintaa. Kaavamuutoksessa aluevarausmerkintä sisältää tiedon kyseisen aluevarauksen suojeluarvoista. Lisäksi ratkaisulla päivitetään aluevaraukset vastaamaan kaavamuutosalueen nykyistä ja tulevaisuudessa toivottavaa maankäytön suuntaa.

Voimassa olevan kaavan mukainen kortteli 43

Alue on osoitettu merkinnällä AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Ollinpolun puoleisella tontilla on vanha puurakennusten muodostama pihapiiri (3:170). Mikkolantien varressa on vanha puinen ulkorakennus, risteykseen jäävä tontti on tyhjillään.

Kortteliin on osoitettu LP, yleinen pysäköintialue ja AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Pysäköintialue on pääosin joutomaana. Itäpuoleisella tontilla on toteutunut II-kerroksinen pienkerrostalo. Länsipuoleisella osalla toteutunut maankäyttö on rakennuskaavamuutosta edeltävältä ajalta, osin tyhjillään, osin vanhoja puutaloja pihoineen.

Korttelin itäosa jää yleiskaavan aluerajauksen KM, arvokas kulttuurimaisema sisään. Lisäksi Hiekkarinne (Rno 3:170) on osoitettu merkinnällä ar, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maiseman ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä, jota ei saa purkaa ilman purkamis- tai rakennuslupaa.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueella on kaksi kulttuuriympäristöinventoinnissa arvokkaaksi luokiteltua kohdetta; 23 Rauhala (Rno 3:43) ja 30 Taipale (Rno 3:45). Taipale, eli Mäkipirtti on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä ar, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maiseman ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä, jota ei saa purkaa ilman purkamis- tai rakennuslupaa. Lisäksi korttelin kaakkoiskulmassa on olemassa oleva asuintalo (3:46).



Voimassa olevan kaavan mukainen kortteli 44

Edustaa osin Sulkavan kirkonkylän vanhimpia kaupallisia rakennuksia. Aluemerkinnät AL, asuin-, liike- ja toimistorakennus sekä KL, liikerakennusten korttelialue.

Autere (3:38, matkustajakoti) on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä ar, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisen ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä, jota ei saa purkaa ilman purkamis- tai rakennuslupaa. Lisäksi korttelialueella on kaksi kulttuuriympäristöinventoinnissa arvokkaaksi luokiteltua kohdetta; 12 Kirjakaupan talo (Rno 3:35) ja 14 Vihavaisen kautta (Rno 3:34).

Muutostarve: Kaavamuutoksen mukaiset korttelit 43 ja 44

KL-, AL-, AP-, AK-, AO-, LP-, ja VP – merkinnät poistetaan. Alue jaetaan kahdeksi kortteliksi niin, että ne tontit ja pihapiirit, jotka sisältävät ympäristön säilyttämistarpeen, muodostavat yhden kokonaisuuden (kortteli 44, aluevaraus A-1/s). Muut tontit muodostavat korttelin 43, jossa on aluevaraus A-1.

Uuden kerrostalon rakentamista ei enää mahdollisteta. Yleisestä pysäköintialueesta luovutaan tarpeettomana. Korttelin 43 itäkulmauksessa tonttijakoa järkevöitetään (kaavamuutoksen tontit 5, 6 ja 7). Tontin numeroidaan uudelleen voimassa olevan rakennuskaavan epäselvän tonttinumeroinnin vuoksi.

Korttelien 43 ja 44 käyttötarkoituksen määräys mahdollistaa asuinrakennusten lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen sijoittumisen kortteleihin. Ideana on tukea alueen kehittymistä ensisijaisesti asumisen alueena, jolloin turvataan rakennusten säilyvyys ja ympärivuotinen käyttö. Merkintä mahdollistaa asumisen yhdistämisen joustavasti erilaisiin työtiloihin ja palveluihin, joka puolestaan tukee alueen matkailullista ja kesäaikaan painottuvan liiketoiminnan kehittymistä.

Rauhala (3:43) ja Taipale (3:45) osoitetaan suojeltavina rakennuksina merkinnällä sr. Matkailijakoti, Autere (3:38) ja entinen Enso Gutzeitin talo (3:170) osoitetaan merkinnällä ar, kulttuurihistoriallisesti ja/tai arvokas rakennus.

Voimassa olevan kaavan mukainen korttelit 44a ja 44b: AL, LP, LV ja osa LVA-1  
Alanteentien alkuun sijoittuva kortteli on osoitettu aluemerkinnällä AL, asuin-, liike- ja toimistorakennus. Kortteli on toteutunut kaavan käyttötarkoituksen mukaisesti ja siinä sijaitsee toimiva sekatavarakauppa "Halpalinna". Pysäköintialue (LP) on toteutunut osin tien varteen ja tarpeen muuten melko kapealla tiellä. Muilta osin LP-alueeksi varattu ala on joutomaana, rannassa on yksi rakennus. Aivan rantaan jää kapea venevalkama (LV). Ranta-alue on toiminnallisesti Halpalinnan kiinteistön käytössä oleva alue.

Kiinteistöllä 3:30 on vanha rantamakasiini, jossa on kesäisin ravintolatoimintaa.

Kiinteistöllä 3:265, 3:71 ja 3:72 sijaitsee käytössä olevia vapaa-ajan rakennuksia ja ne muodostavat kaksi erillistä pihapiiriä. Alueella on käyttötarkoituksimerkintänä AL, asuin-, liike-



ja toimistorakennusten korttelialue, joka ei oikein nykyistä maankäyttöä. Venevalkama LVA-1 on osoitettu vain kortteli 44b omaan käyttöön ja sille saa rakentaa laitureita ja venekatoksia. Rantaan on rakentunut rantasauna.

Muutostarve: Kaavamuutoksen mukaiset korttelit

Korttelit 44a ja 44b yhdistetään kortteliksi 44a ja osoitetaan määräyksellä A-1, asuinrakennusten korttelialue. Määräys mahdollistaa asuinrakennusten lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen sijoittumisen kortteleihin. Merkinnät LP ja LV poistetaan. Korttelin rantaan ei jää LVA-1 – aluetta, vaan se rajataan kaavamuutoksessa uudelleen (LVA-1 – alueen muutos kuvataan myöhemmin kohdassa "Venavalkama-alueet").

Kortteli 45

Kortteli 45 edustaa komeinta Alanteentien idylliä. Vanhat puutalot reunustavat kadunvartta ryhdikkäästi. Kulttuuriympäristöselvitys esittää kiinteistöille 3:18, 3:16 ja 3:14 suojelumerkintää sr.

Muutostarve

Kortteli osoitetaan määräyksellä A-1/s, asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Määräys mahdollistaa asuinrakennusten lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen sijoittumisen kortteleihin. Rakennuskohtaiset suojelumerkinnät osoitetaan kulttuuriympäristöselvityksen mukaisesti.

Kortteli 46

Kortteli 46 on yhtenäinen, rinneasutusta edustava omakotitalokortteli. Pienpiirteisyys on merkittävä osa alueenkyläkuvallista miljööarvoa.

Muutostarve

Kortteli osoitetaan määräyksellä A-1, asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Määräys mahdollistaa asuinrakennusten lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen sijoittumisen kortteleihin.

Kortteli 58

Edustaa väljää ja kerroksellista omakotitalojen aluetta. Kiinteistö 3:84 Mäkirinne esitetään kulttuuriympäristöselvityksessä suojelumerkinnällä sr ja on yleiskaavassa merkinnällä ar/10, arvokas rakennus, jota ei saa purkaa.

Muutostarve

Kortteli osoitetaan määräyksellä A-1, asuinrakennusten korttelialue. Määräys mahdollistaa asuinrakennusten lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen sijoittumisen kortteleihin. Rakennuskohtaiset suojelumerkinnät osoitetaan kulttuuriympäristöselvityksen mukaisesti.



#### Kortteli 59

Edustaa väljää ja kerroksellista omakotitalojen aluetta. Kiinteistöt 3:170, 3:79 ja 3:161 muodostavat Alanteentielle 1950-lukulaisen katujulkisivun. Yleisesti korttelissa on pohdittavana tarve rakentamisen tiukkaan ohjaamiseen ja rakennusalan ohjauksen käyttöön.

#### Muutostarve

Kortteli osoitetaan määräyksellä A-1/s, asuinrakennusten korttelialue jolla ympäristö säilytetään. Määräys mahdollistaa asuinrakennusten lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen sijoittumisen kortteleihin.

#### Kortteli 60a, satama

Kaavamuutosalueen julkista tilaa edustaa Sulkavan satama. Satamassa on joitain huoltorakennuksia ja satamaa kehitettiin viherrakentamisen keinoin kesällä 2014. Voimassa olevan kaavan mukaisesti on aluevaraus AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon liittyy LP, pysäköintialue sekä LS, satama-alue.

#### Muutostarve

AL-merkintä poistetaan ja koko sataman alue osoitetaan selkeyden vuoksi satama-alueen merkinnällä LS. Pysäköintialuetta ei osoiteta erillisenä aluevarauksena, vaan aluerajauksella. Satama-alueelle osoitetaan uutta rakennusoikeutta.

#### Kortteli 60

Korttelissa on ravintolana toimiva vanha puurakennus, yksityinen satama palveluineen sekä kaksi pientaloa yksityiskoteina. Kulttuuriympäristöselvitys esittää kiinteistöille 3:246 suojelumerkintää sr (ravintola). Korttelissa on rannassa VP, puisto. Kortteli muuten osoitettu merkinnällä AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

#### Muutostarve

AL ja VP merkinnät poistetaan. VP, puistoalue liitetään osaksi asuintontteja. Kortteli osoitetaan määräyksellä A-1, asuinrakennusten korttelialue. Määräys mahdollistaa asuinrakennusten lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen sijoittumisen kortteleihin. Kiinteistö 50:5 jaetaan kahdeksi erilliseksi asuin tontiksi ja rantaan mahdollistetaan saunojen rakentaminen, joka edistää rannan käyttöä kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti.

#### Venevalkama - alueet

##### LVA-1, osittain

Tämä valkama-alue on voimassa olevan kaavan, korttelin 44b rantaan rajoittuva alue. Valkama-käyttötarkoitus poistetaan kiinteistöjen 3:265, 3:71 ja 3:72 rannoilta. Kiinteistöllä 3:30 on vanha rantamakasiini, jossa on kesäisin ravintolatoimintaa, ja tämän kiinteistön osalta valkama-käyttötarkoitus säilytetään.





LVA-2 on korttelikohtainen venevalkama ja tarkoitettu kortteli 45 rakennuspaikkojen 1-3 käyttöön. Kiinteistöt 3:18, 3:17 ja 3:16 jakaantuvat molemmin puolin Alanteentietä, eli kullakin näistä kiinteistöistä on omaa rantaa. Rantaan saa rakentaa talousrakennuksia, laitureita ja venekatoksia. Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

LVA-3 on myös korttelikohtainen venevalkama (kiinteistöt 3:419, osa 3:16, 3:131, 3:14) ja tarkoitettu korttelin 45 rakennuspaikan 5 ja korttelin 59 AP-alueen käyttöön. Kiinteistöt 3:16 ja 3:14 jakaantuvat molemmin puolin Alanteentietä, eli kullakin näistä kiinteistöistä on omaa rantaa. Kiinteistöillä 3:419 ja 3:131 ei ole rantaviivaa. Alueelle saa rakentaa talousrakennuksia, laitureita ja venekatoksia.

LV on pursiseuran omistama kotisatama ja siihen on rakennettu laituri.

#### Muutostarve: Kaavamuutoksen mukainen LVA-1

Venevalkama-alueen määräykset yhtenäistään yhden käyttötarkoituksen alle ja alueelle mahdollistetaan rantasaunojen, venekatosten, laitureiden ja makasiinien rakentaminen. Alueella sallitaan pienimuotoisen ympäristöhäiriöttömien satamapalvelujen ja matkailuun liittyvien liike- ja palvelutoimintojen harjoittaminen. Tavoitteena on edistää rantojen käyttöä ja luoda rannoista lisäarvoa Alanteentien varren kiinteistöille. Koska ranta Alanteentien keskeisiltä osilta ennen satamaa on yksityisessä käytössä, sataman merkittävyys yleisenä ranta-alueena kasvaa entisestään.

Rantamakasiinin kiinteistö (3:30) yhdistetään koko venevalkamien aluetta käsittelevään LVA-1 alueeseen, jolle on mahdollista rakentaa laitureita, venekatoksia, rantasaunoja ja makasiinirakennuksia. Makasiinille osoitetaan suojelumerkintä sr.

#### Tiealueet

Suunnittelualueella on yleinen tie merkinnällä LYS sekä rakennuskaavatiet Alanteentie, Mikkolanitie, Solatie, Nimismiehentie sekä Kitusenkuja.

#### Muutostarve

Yleinen tie osoitetaan merkinnällä LT, maantie suoja- ja näkemäalueineen. Kaavaa laadittaessa on tarkistettu Alanteentien tienlinjaus vuoden 2010 toimituskartan mukaisesti. Mikkolantien, Solatien, Nimismiehentien ja Kitusenkujan tiealueiden rajautuminen kartoitettiin maastossa mittaamalla syksyllä 2015. Tarkistetut rajaukset on piirretty kaavamuutuskarttaan.

Kitusenkuja ja Solatie tulee säilyttää "kinttupolkumaisena". Niille ei tule osoittaa tieparannus ja- rakentamistoimia, hiekkatieosuudet tulee säilyttää päällysteettöminä.



#### Viheralueet

Kaavamuutosalueella on pieni VP-alue, joka liittyy korttelin 60 rantaravintolan ja yksityisasuntojen pihoihin. Toinen viheralue on osoitettu kortteliin 44 rajautuen kiinteistölle 3:45, jolla on kaksi suojeltavaa vanhaa rakennusta sekä yksi uudisrakennus, jotka muodostavat yhtenäisen pihapiirin.

#### Muutostarve

VP – merkintä korttelista 60 poistetaan ja alue liitetään osaksi asuin tontteja. Samoin VP – merkintä poistetaan kiinteistöltä 3:45.

### 5.2. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen tavoitteet ja niihin vastaavat ratkaisut:

#### 1) Selkeyttää ja ajantasaistaa alueen maankäytönsuunnittelua

Nykyistä ja realistisesti tulevaisuudessa toteutuvaa maankäyttöä kuvaavat aluevarausmerkinnät. Kehitetään aluetta ensi sijaisesti asumisen alueena, jossa on asumisen rinnalla mahdollista tehdä töitä.

- Mahdollisimman yksiselitteiset ja ryhmittelevät merkinnät
- Korttelijaon selkeyttäminen, tarvittaessa jaon muuttaminen
- Tonttijaon tarkastelu ja muuttaminen
- Istutettavien tontin osien vähentäminen
- Yleiset pysäköintialueet poistetaan.

#### 2) Satama-alueen kehittäminen

Satama- ja venevalkama-alueet osoitetaan ainoastaan kahtena erillisenä alueena. Satama-alue on erityisesti matkailuun liittyvä alue. Venevalkama puolestaan suuntaa pienimuotoisempaan toimintaan kannustaen rannan aktiiviseen käyttöön. Rannoille toivotaan huoliteltua ympäristöä.

- Riittävä rakennusoikeus
- Toimivat liikennealueet
- Satamapalveluiden turvaaminen
- Sataman houkuttelevuus

#### 3) Alueen rooli kirkonkylän keskustan osa-alueena

Kaavamuutosalue on ollut osa Sulkavan kirkonkylän keskustapalvelujen aluetta. Tällä hetkellä palvelut ovat keskittyneet Sulkavan torin ympäristöön kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Alanteentien rooli kirkonkylässä on kiinnostava asuin ympäristö ja perinteistä ammentava matkailullinen kulttuuriympäristö.

- Alueelle luontevasti sijoittuvien keskustapalvelujen valinta
- Täydennysrakentamisen ohjaaminen alueella, erityisesti asuinkäyttö ja vapaa-ajan asuminen



#### 4) Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen identiteetin säilyttäminen

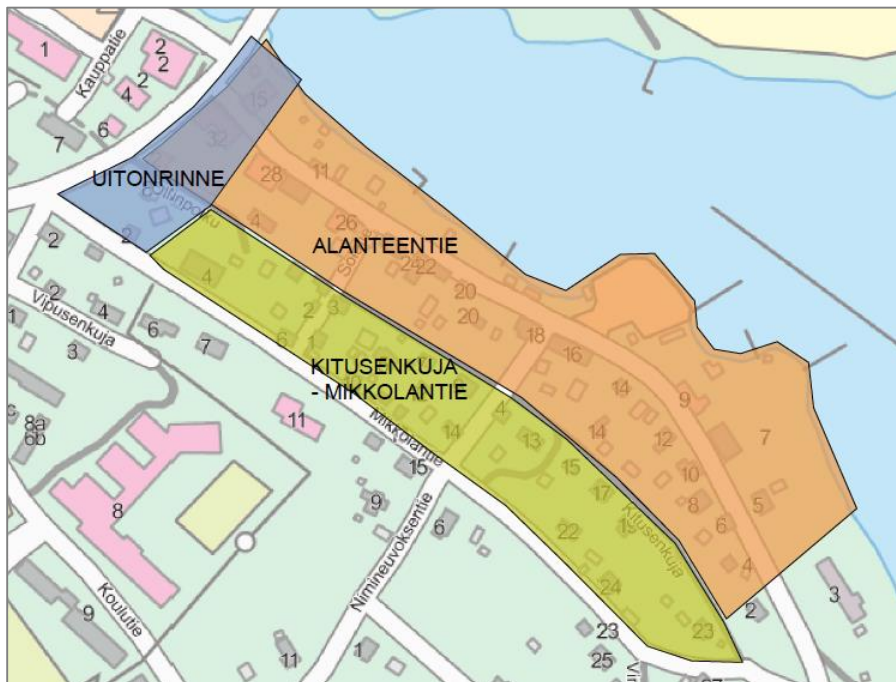
*”Säilyttävän ja suojelevan asemakaavan sisällölliset ratkaisut perustuvat kulloiseenkin lähtötilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavassa käytetään merkintöjä ja määräyksiä siten, että ne kokonaisuutena edistävät parhaalla mahdollisella tavalla asetettujen tavoitteiden toteuttamista kohdealueella. Kaavaan sisällytetään tarpeelliset säilyttämistä koskevat määräykset. Kaavan luonnosvaiheessa tutkitaan sisältövaihtoehtoja ja arvioidaan niiden vaikutukset. Kaavaselostukseen kootaan keskeiset tiedot tutkituista vaihtoehdoista, jolloin ne ovat käytettävissä kaavaa hyväksyttäessä.”*

*”Kaavaselostuksessa on tarpeen luonnehtia alueiden ominaispiirteitä ja niiden huomioon ottamisen keinoja. Luonnehdinta antaa tietoa korjaus- ja muutostöitä varten kohteiden omistajille, käyttäjille, suunnittelijoille ja rakennusvalvontaviranomaisille lupaharkintaan.”*  
Lainaus Maankäyttö- ja rakennuslaki, opas 12.

Kaavamuutosalueen kaavallisen suojelun edellyttävät kohteet on eritelty seuraavan sivun taulukossa Sulkavan yleiskaavaa varten tehdyn kulttuuriympäristöselvityksen mukaisesti.



Sulkava, Alanteentien - Mikkolantien alueen asemakaavan muutos					
Kulttuuriympäristön suojelukohtaisen luettelo osa-alueittain					
Lähde:	Sulkavan yleiskaava, Kulttuuriympäristöselvitys 2010. Selvitystyö Ahola.				
<b>UITONRINNE</b>					
<i>Uitonrinteen tieympäristö, tien eteläpuoli</i>					
OMINAISP.	Talot rinteessä porrastetusti, lomittain sekä hieman kulmittain tien nähtäen.				
OHJE:	Uitonrinteessä on tarvetta eheyttävälle suunnittelulle. Rakentamisella tulee tavoitella yhtenäisyyttä ja liittymistä olemassa olevaan ympäristöön. Säilyttämällä tien varressa, etenkin sen eteläreunassa eri-ikäisiä puurakennuksia ja rajaamalla rakentamisen tehokkuutta ja mittakaavaa tuetaan valtakunnallisesti arvokkaan Alanteentien ja nykyisen liikekeskustan eri aikakaudta edustavien rakennettujen alueiden luontevaa keskinäistä rajautumista ja siten miellyttävää kirkonkylämäistä ympäristöä.				
kiint.nro	nimi	käyttötarkoitus	Yleiskaava	AK-merkintä	Suojelun perusteita
3_38	matkakoti	majoitus	ar	ar	edustaa Uitonrinteen ominaispiirteitä
3_176	ent. EnsoGutzeit-talo	yksityisasunto	ar	ar	edustaa Uitonrinteen ominaispiirteitä, rak. sotien jälkeen
<b>ALANTEENTIE</b>					
<i>Laivaranta, rannan ja asutuksen suhde, kaupan ja asumisen alueet. Valtakunnallisesti arvokas kohde sekä rakennettuna ympäristönä että maisemakohteena.</i>					
OMINAISP.	Tiivis ja yhtenäinen katujulkisivu, nauhamaisuus, rakentamisen mittakaava ja tyyli: mansardikatot, poikkipäädty				
OHJE:	Kaavallisin keinoin tulee turvata nykyinen maankäyttö, painottaa olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja vaalimista sekä rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojen säilyttämistä.				
kiint.nro	nimi	käyttötarkoitus	Yleiskaava	AK-merkintä	Suojelun perusteita
3_43	Rauhala	yksityisasunto		sr	hirsitalo 1800-luvulta
3_316	Alanteentie 16	yksityisasunto		sr	rakennettu 1908, laajennu 1939, ns. vanha apteekki
3_35	Kirjakaupan talo	liikerakennus		sr	vanhin osa 1800-luvulta, mansardikatto, poikkipäädty, rajaut. katuun
3_34	Vihavaisen kauppa	käsityöpuoti, soutu-toim.		sr	1910-luvulta
3_18	Tyynelä	yksityisasunto		sr	1800-luvulta, laajennus 1920-l.
3_16	Ottola	yksityisasunto		sr	1930-luvulta
3_14	Salmensuu	yksityisasunto, rantasauna		sr	valm. 1908, ollut postitoimisto, tehtaan toimisto ja asunto
3_246	Pihilä	ravintola, yks. venesatama		sr	1800-l lopulta, ollut kauppana ja lääkärintalona
3_30	Uittola	makasiini		sr	viimeinen rannan makasiini, joita ennen ollut paljon
<b>KITUSENKUJA - MIKKOLANTIE</b>					
<i>Arvokkaan rinneasutuksen reuna-alue</i>					
OMINAISP.	Tie, rakentamisen mittakaava, pihanmuodostus, luonnonmukainen ympäristö, suunnittelematon rakentaminen				
OHJE:	Kitusenkuja-alueella tulee tukea alueen rakennustavasta ja maasto-olosuhteista syntyneen ominaisuuteen säilymistä. Mikkolantiella rakentamisessa on pyrittävä edistämään yhtenäistä ja olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön liittyvään rakennustapaan.				
kiint.nro	nimi	käyttötarkoitus	Yleiskaava	AK-merkintä	Suojelun perusteita
3_45	Taipale	asuinrak?		sr	V.1879, edustaa työväestön ja käsityöläisten asumista. huom! VL-merkintä
3_84	Mäkiriinne	asuinrak?	ar	sr	Siirretty mahd. 1901, työläis- ja käsityöläisasum., ulkorakennuksia



Kuva: Kaavamuutosalueen kulttuuriympäristön osa-alueet



#### Mitoitus

Asuinrakennusten korttelialueella tonttitehokkuus on pääosin 0,25. Tehokkuusluvun ohella käytetään osalla tonteista suoraan rakennusoikeuden osoittavaa lukua, kun kohde sitä edellyttää tontin massoittelemiseksi. Rakennustehokkuuden määrittämisellä turvataan osaltaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävän kohteen arvojen säilyminen.

#### 5.3. Ympäristölaatu koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualan maankäytön ja rakentamisen ohjeistuksessa kiinnitetään erityistä huomiota kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimiseen.

#### 5.4. Aluevaraukset

Kaavamuuutos-alueen pinta-ala on 10,65 ha.

Voimassa olevan kaavan pinta-ala on 10,92 ha. Kaava-alueiden pinta-ala ero johtuu satama- ja venevalkama-alueiden erilaisesta rajaamisesta.

Voimassa olevassa Alanteentien – Mikkolantien alueen asemakaavassa asumiseen varatut alueet on osoitettu neljällä eri merkinnällä, joita ovat AK, asuinkerrostalojen korttelialue, AP, asuinpienalojen korttelialue, AO, erillispientalojen korttelialue ja AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Venevalkama-alueet on voimassa olevassa kaavassa osoitettu myös usealla eri käyttötarkoituksella (LV, LV-1, LV-2, LV-3).

Kaavamuuoksella yksinkertaistetaan ja yhtenäistetään kaava-alueen käyttötarkoitukset sekä rakennetun ympäristön säilyttämisen määräyksiä.

Kaavamuuoksen aluevarausmerkinnät on lueteltu alla:

<i>A-1</i>	<i>Asuinrakennusten korttelialue</i>
<i>A-1/s</i>	<i>Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään</i>
<i>LS</i>	<i>Satama-alue</i>
<i>LV-1</i>	<i>Venevalkama</i> Korttelikohtainen / yksityinen venevalkama
<i>ET</i>	<i>Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue</i>
<i>LT</i>	<i>Maantiealue</i>



voim.oleva			muutos		
aluemerk.	p-ala	rak.oikeus	aluemerk.	p-ala	rak.oikeus
AK	1 325 m <sup>2</sup>	650 k-m <sup>2</sup>			
AP	10 809 m <sup>2</sup>	3 297 k-m <sup>2</sup>	A-1	31 839 m <sup>2</sup>	8 688 k-m <sup>2</sup>
AO	29 922 m <sup>2</sup>	7 475 k-m <sup>2</sup>	A-1/s	32 265 m <sup>2</sup>	9 006 k-m <sup>2</sup>
AL	14 225 m <sup>2</sup>	4 755 k-m <sup>2</sup>			
KL	2 433 m <sup>2</sup>	1 620 k-m <sup>2</sup>			
VP	2 040 m <sup>2</sup>				
LS	14 555 m <sup>2</sup>	50 k-m <sup>2</sup>	LS	14 561 m <sup>2</sup>	550 k-m <sup>2</sup>
LV	2 259 m <sup>2</sup>				
LVA-1	1 765 m <sup>2</sup>		LV-1	8 146 m <sup>2</sup>	230 k-m <sup>2</sup>
LVA-2	3 573 m <sup>2</sup>	180 k-m <sup>2</sup>			
LVA-3	1 758 m <sup>2</sup>	50 k-m <sup>2</sup>			
LP	2 668 m <sup>2</sup>				
VP	3 002 m <sup>2</sup>				
ET	83 m <sup>2</sup>		ET	98 m <sup>2</sup>	30 k-m <sup>2</sup>
LYS	4 031 m <sup>2</sup>		LT	4 085 m <sup>2</sup>	
kaavatiet	16 809 m <sup>2</sup>		kaavatiet	15 398 m <sup>2</sup>	
Yhteensä:	109 217 m <sup>2</sup>	18 057 k-m <sup>2</sup>	Yhteensä:	106 392 m <sup>2</sup>	18 504 k-m <sup>2</sup>

Taulukko: Suunnittelualan pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain.

### Suojelumääräyksiä

Merkittävin muutos aluevarausten osalta on, että kaikki voimassa olevan kaavan mukaiset AL-, AP-, AO-, AK- ja KL – alueet osoitetaan kaavamuutoksessa vain joko merkinnällä A-1 (Asuinrakennusten korttelialue) tai A-1/s (asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään).

Tällä ratkaisulla on haluttu yhtenäistää ja helpottaa kaava-alueen maankäytön ja rakennusvalvonnan toimintaa. Kaavamuutoksessa aluevarausmerkintä sisältää tiedon kyseisen aluevarauksen suojeluarvoista. Lisäksi ratkaisulla päivitetään aluevaraukset vastaamaan kaavamuutosalueen nykyistä ja tulevaisuudessa toivottavaa maankäytön suuntaa.

Yleisissä kaavamääräyksissä annetaan yleisesti asuinkortteleille ohjeita pihan ja puuston säilyttämisestä, maanpinnan korkeusaseman muuttamisen välttämisestä sekä alueen rakennusperinteen säilyttäviä rakennusten ulkonäköön liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisten ja kyläkuvallisten arvojen säilyminen.



#### *Yleisiä määräyksiä*

Kaavamuutoksessa poistetaan "istutettava tontin osa" – määräyksiä. Erityisesti Alanteentien varressa katumiljöölle on luontevampaa se, ettei kapeita viheralueita muodostu tien ja rakennusten väliin, vaan rakennukset rajaavat tilaa. Väärin sijoitetut istutukset myös ovat haitaksi rakennuksille.

Samoin on tarkasteltu pysäköintiin varattuja tontin osien tarpeellisuutta. Alueen kiinteistöjen pääkäyttötarkoitus on nykyisellään asuminen, joten pihojen käsittely on erilaista kuin pihan toimiessa liiketilan pihana.

Korttelien muodostumista on tarkasteltu ja tarvittaessa muutettu luontevammiksi.

#### *Kadut ja liikennöinti*

Kulkeminen tonteille tapahtuu olemassa olevia tieyhteyksiä ja liittymiä myöden.

#### *Kunnallistekniikka*

Kaikki alueella toimivat yksiköt voidaan liittää kunnallistekniikkaan.

#### *Virkistys- ja vapaa-aika*

Kaavalla on edellytyksen kehittää virkistys-, vapaa-ajan vieton ja matkailun mahdollisuuksia erityisesti vesistöön liittyen

### *5.5. Kaavan vaikutukset*

#### *5.5.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

##### *5.5.1.1. Toimiva aluerakenne*

Asemakaavamuutoksella edistetään alueen rakenteen toimivuutta.

##### *5.5.1.2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu*

Kaavamuutoksella selkiytetään rakentamisen ohjausta, rakennussuojelua sekä kyläkuvallisten arvojen säilyttämistä ja eheyttämistä. Rakennusten aktiivinen käyttö on paras tapa säilyttää valtakunnallisesti merkittävä aluekokonaisuus.

##### *5.5.1.3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat*

Asemakaavamuutos turvaa osaltaan Uitonvirran valtakunnallisesti merkittävän maisemakokonaisuuden säilymisen. Asemakaavamuutoksessa annetaan maakuntakaavassa edellytetyt määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.



## 5.5.2. VAT-vuoksi

### 5.5.2.1. *Geologinen historia ja siitä johtuvat luonnonolot*

Kaava ei vaaranna geologisen historian kannalta merkittäviä kohteita tai siitä johtuvia luonnonoloja. Kaava ei vaaranna rantatyyppien moninaisuutta.

### 5.5.2.2. *Reittivesiluonne*

Kaava ei vaaranna Vuoksen vesistöalueen reittivesiluonnetta. Suunnittelualueella ei sijaitse vesitierakennelmia tai vedenalaisia suojelukohteita.

### 5.5.2.3. *Raja-alueen historia ja kulttuuri*

Suunnittelualueella on kulttuurihistoriallisia ja kyläkuvallisia arvoja. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suojella ja säilyttää kohteen arvoja ja ominaispiirteitä. Kaavalla suojellaan muutamia kaavamuutosalueen yksittäisiä rakennuksia, ohjataan osassa kohteita rakentamista ja sijoittumista tiukasta ja muilla kohdilla ohjaus painottuu kyläkuvallisen ilmeen säilyttämiseen ja eheyttämiseen.

## 5.5.3. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat myönteisiä säilyttävän ja eheyttävän maankäytön ohjauksen vuoksi.

## 5.5.4. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan luontovaikutukset ovat vähäisiä, sillä suunnittelualue on pääosin ihmistoiminnan vaikutuksen alaista, eikä luonnontilaista luonnonympäristöä juurikaan alueella ole.

## 5.5.5. Vaikutukset maisemaan

Kaavan säilyttävä painotus vaikuttaa positiivisesti suunnittelualueen kulttuurihistoriallisiin ja kyläkuvallisiin arvoihin.

## 5.5.6. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesiesiintymiä. Kaavaratkaisu ei vaaranna pintavesien nykyistä tilaa.

## 5.5.7. Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksessa on tarkastelut asuinrakennusten korttelin tonttiliittymien sijoittumista ja tonteille ajoa. Pääosin on pitäydytty vanhoihin tielinjoihin alueen ilmeen säilyttämiseksi. Taajaman liikenteen ei odoteta kasvavan, vaan ennemminkin entisestään hiljenevän.





5.5.8. Sosiaaliset vaikutukset  
Asemakaavamuutos toivottavasti edistää suunnittelualueen houkuttelevuutta asuin- ja liiketoiminnan ympäristönä ja näin myötävaikuttaa alueen säilymiseen.

5.6. *Kaavamerkinnät ja – määräykset*  
Kaavamerkinnät ja määräykset ovat liitteenä.

6. 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.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy  
Sulkavalla 30.9.2017

Henna Arkko, ins.amk  
Kaavoitusinsinööri

Simo Kaksonen, DI  
Kehitysjohdaja

Asemakaavan liitteet:

- Sulkava taajamayleiskaava, kulttuuriympäristöselvitys 2010, Selvitystyö Ahola, 25.11.2010