SULKAVAN KUNTA

ALANTEENTIEN – MIKKOLANTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2019

K.60, TONTTI 5

Kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hyväksymisvaihe 3.12.2019

Asemakaava muutos koskee Sulkavan kunnassa kiinteistöä 768-432-3-439.



<u>Kaavan vireilletulo</u>
Sulkavan kunnan kaavoituskatsaus 7.2.2019 § 3

<u>Kaavaehdotuksen nähtävillä olo</u>
14.10. – 13.11.2019

<u>Kaavan hyväksyminen</u>
Kunnanvaltuusto 16.12.2019 § 60

<u>Kaava on saanut lainvoiman</u>
5.2.2020

SISÄLLYSLUETTELO

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1.1 Suunnittelualue ja työn tavoite

1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

1.3 Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun

1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelut eteneminen

1.5 Yhteystiedot

2. **LÄHTÖKOHDAT**

2.1 Asemakaavamuutoksen tarve ja päätökset

2.2 Suunnittelutilanne

3. NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Rakennusoikeuden määrittäminen

4.2 Asemakaavan muutos

4.3 Mitoitus ja aluevaraus

5. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

5.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet

5.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

6.2 Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen

6.3 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

6.4 Taloudelliset vaikutukset

6.5 Asemakaavan toteuttaminen

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § edellyttää, että kaavatyön yhteydessä, riittävän varhaisessa vaiheessa laaditaan suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään seuraavat asiat:
1. Mihin ja mitä suunnitellaan?
2. Mitä vaikutuksia kaavalla saattaa olla ja miten vaikutuksia arvioidaan?
3. Miten ja missä vaiheessa voi vaikuttaa kaavan valmisteluun ja sisältöön sekä mistä saa tietoa kaavoituksesta?

1.1 Suunnittelualue ja työn tavoite

Alanteentien ja Mikkolantien alueen asemakaavamuutoksen 2019, Kortteli 60, tontti 5 suunnittelualue käsittää Sulkavan kirkonkylällä korttelissa 60, tontin 5 sekä osittain viereisen TY-1 -aluetta. Muutosalue rajautuu Alanteentiehen ja Uitonvirtaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2500 m².

Maanomistaja (kortteli 60, tontti 5) on ostanut viereisestä ns. ”Marimekon” tontista palan oman tonttinsa lisämaaksi. Kiinteistötietojärjestelmässä kiinteistö 768-432-3-439 vastaa jo tehtyä maakauppaa. Koska kaavoituksellisesti ostetun lisämaan alueidenkäyttötarkoitus on eri kuin korttelin 60 tontin 5, on kaavaa muutettava. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa koko kiinteistö 768-432-3-439 aluevarauksella Asuinrakennusten korttelialue (A-1) ja mahdollistaa lisärakentaminen (rantasauna 25 m² ja talousrakennus 50 m²).

Kaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen, elokuussa 2019 Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n kaavoitusinsinööri toimitti Maanmittauslaitokseen pyydetyn ajantasa-asemakaavassa voimassa olevien kaavojen vahvistusalueiden rajausten tarkistuksen. Tässä tarkistuksessa ilmeni, että korttelin 60, tontti 5 asemakaavamuutoksen suunnittelualueelle on jäänyt voimaan pienialainen vesialue kaavaan Nro 33. *Löytökylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos*, ja tätä ei ole huomioitu myöhemmin tehtyjen asemakaavamuutosten yhteydessä. Joten tämä pieni tekninen muutos toteutetaan nyt laadittavan asemakaavamuutoksen yhteydessä.



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

1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Tässä kaavatyössä tukeudutaan varsin tuoreen Alanteentien – Mikkolantien alueen asemakaavamuutoksessa (lainvoimainen 14.12.2017) käytettyihin selvityksiin sekä kaavoittajan sekä rakennusvalvonnan tätä muutosta varten tekemiin maastokatselmuksiin ja taustaselvityksiin.

Tässä kaavatyössä vaikutusten arvioinnissa erityistä huomiota kiinnitetään:

- Alueen yhteneväisyys ja liittyminen muuhun yhdyskuntarakenteeseen
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Uudistuneet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ei ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia yksittäisen rakennusluvan, poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun myöntämisedellytyksiin maaseudulla tai muualla. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa. Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtioneuvoksen päätöksessä uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista todetaan mm. seuraavaa:

> Maailmassa ja suomalaisessa yhteiskunnassa tapahtuva kehitys edellyttää uusia toimia kaikilla yhteiskunnan osa-alueilla. Varsinkin ilmastonmuutos, kaupungistuminen ja väestön muutokset, elinkeinojen uusiutuminen ja digitalisaatio sekä luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen ovat kehityssuuntia, joilla on pitkäaikaisia vaikutuksia Suomen menestymisen mahdollisuuksiin. Ne haastavat alueidenkäytön ja sen suunnittelun uudenlaiseen ajatteluun ja ratkaisuihin.
>
> Alueidenkäytön suunnittelulla vaikutetaan suoraan asumisen, elinkeinoelämän ja vapaa-ajan toimintojen sijoittumiseen sekä niitä yhdistäviin verkostoihin. Kestävällä alueidenkäytön suunnittelulla edistetään yhteiskunnan toimivuutta, rakennetun ympäristön laatua ja ihmisten arjen sujuvuutta. Nyt tehtävät alueidenkäyttöä koskevat ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

1.3 Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun

Henkilöitä ja yhteisöjä, jotka voivat osallistua kaavaprosessiin, kutsutaan osallisiksi. Osalliset voivat esittää mielipiteitä ja toivomuksia kaavoittajalle koko kaavoitusprosessin ajan. Lisäksi kaava asetetaan julkisesti nähtäville luonnos- ja ehdotusvaiheissa, jolloin osallisille on varattu erityinen mahdollisuus kommentoida kaavaa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen yritykset ja elinkeinoharjoittajat
- Etelä-Savon ELY-keskus
- Museovirasto
- Sulkavan kunnan hallinto

1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelut eteneminen

1. Kaavoitushankkeen aloitusvaihe (syksy 2018 - talvi 2019)
• Kaavoittajan maastokatselmus 30.0.2018 • Kaavahanke vireille Sulkavan kunnan kaavoituskatsauksessa 7.2.2019 § 3
2. Kaavoitushankkeen luonnosvaihe (kesä 2019)
• Kaavoittaja laati kaavaluonnoksen (kaavakartta, määräykset ja kaavaselostus) • Kaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 1.7.–9.8.2019. Nähtävillä olosta tiedotettiin Sulkavan kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä Sulkava-lehdessä. Nähtävillä olosta tiedotettiin kaavoitettavan alueen ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia kirjeitse. Aineisto oli nähtävillä Sulkavan kunnan internet-sivuilla (www.sulkava.fi/kategoria/kuulutukset/) ja rakennusvalvonnassa (Kauppatie 1, Sulkava). • Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta. • Osallisilla oli mahdollisuus jättää kirjallinen huomautus kaavaluonnoksesta (kirjaamo@sulkava.fi). • Kaavoittaja laati vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin.
3. Kaavoitushankkeen ehdotusvaihe (syksy 2019)
• Kaavaluonnoksen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella työstettiin kaavaehdotus. • Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.10.–13.11.2019. Nähtävillä olosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa ja samoin oli mahdollisuus antaa palautetta. • Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta.
4. Kaavan hyväksymisvaihe (talvi 2019)
• Kaavoittaja kokosi kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja kirjoitti vastineet. Hyväksymisaineisto on päivätty 3.12.2019. • Asemakaavan hyväksymisestä päättää Sulkavan kunnanvaltuusto • Hyväksymispäätös kuulutetaan virallisesti. • Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valitusteitse (Itä-Suomen hallinto-oikeus / KHO). • Valitusajan päätyttyä kunta kuuluttaa kaavamuutoksen lainvoimaiseksi.

1.5 Yhteystiedot

Kaavan laatija
Järvi-Saimaan Palvelut Oy / Maankäyttömestarin työhuone, Kauppatie 1, 58700 Sulkava
Kaavoitusinsinööri Henna Arkko, p. 044 417 5242, henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi
Kaavoitusharjoittelija Jukka Lankinen, jukka.lankinen@jarvisaimaanpalvelut.fi

Sulkavan kunnan yhteyshenkilö
Sulkavan kunta, Kauppatie 1, 58700 Sulkava
Ympäristöpäällikkö/rakennustarkastaja Heikki Virta, p. 044-417 5230, heikki.virta@sulkava.fi

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Asemakaavamuutoksen tarve ja päätökset

Korttelissa 60, A-1 – tontin numero 5 omistaja on ostanut osan TP-1 – tontista lisämaakseen. Koska näiden kahden tontin / tontin osan alueidenkäyttötarkoitukset ovat erilaiset, tulee asemakaavaa muuttaa niin, että määräys on yhtenevä. Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajan toiveesta. Kaavamuutoksessa määritellään tarkasti täydennysrakentamiselle rakennusalat. Kaavamuutoksessa syntyvän tontin 5 rakennusoikeus on suhteutettu muiden vastaavien Alanteentien varrella olevien rantatonttien rakennusoikeuksiin nähden. Tämä pienialainen kaavamuutos on hyvin linjassa melko tuoreen, Alanteentien – Mikkolantien asemakaavan muutoksen (lainvoimainen 14.12.2017) tavoitteiden ja periaatteiden kanssa, erityisesti ranta-alueiden aktiivisen käytön osalta. Kaavamuutos mahdollistaa rantasaunan sekä toisen talousrakennuksen rakentamisen olemassa olevaan pihapiiriin.

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

- Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta Uitonvirran kulttuurimaisemaa (sininen rasteriviivoitus).



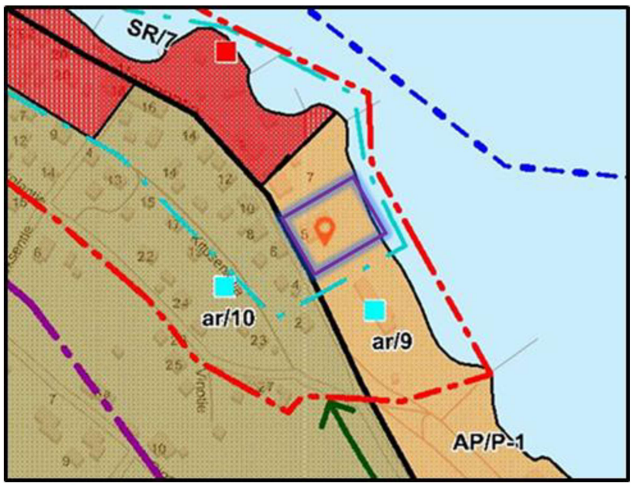
Kuva: *Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta*

Yleiskaava

Sulkavan taajaman yleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa ***22.1.2014 § 3***
Sulkavan kunnan osayleiskaavassa on suunnittelualueella osoitettu:

- ***Valtakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokas alue*** (punainen katkoviiva). Alueen maankäytössä tulee kulttuuriympäristön ominaispiirteet pyrkiä säilyttämään. Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sijainniltaan ja rakennustavaltaan sopeuttaa ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

- ***SR/7***, Alanteentien - Mikkolantie alue. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön tai rakennusperinnön suojelulainsäädännön nojalla suojeltava alue (vaalean sininen katkoviiva). Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa alueen kulttuuriarvojen vaalimisen tai ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilymisen. Alue sisältää useita yksittäisiä kohteita.
- Sulkavan taajaman yleiskaavassa suunnittelualueelle aluevarauksena on osoitettu ***AP/P-1***, asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuinalue ja/tai palvelujen alue.



Kuva: *Yleiskaava ote Sulkavan kunnan karttapalvelusta. Kaavamuutoskohde osoitettu kaavaotteelle*

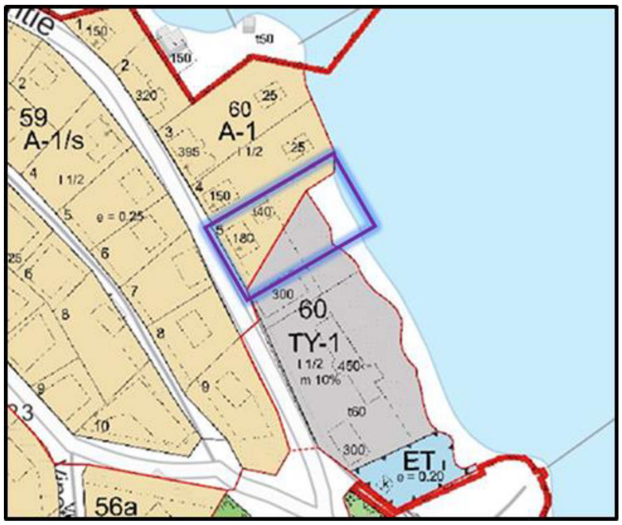
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- Kaava Nro 45. **Alanteentien – Mikkolantien alueen asemakaavanmuutos**, joka on hyväksytty Sulkavan kunnanvaltuustossa *30.10.2017 § 68* ja tullut voimaan *14.12.2017*.
- Kaava Nro 35. **Alanteentien – Mikkolantien rakennuskaavan muutos**, joka on hyväksytty Sulkavan kunnanvaltuustossa *10.3.1993 § 38* ja tullut voimaan *1.12.1994*.
- Kaava Nro 33. **Löytökylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos**, jonka on hyväksynyt Sulkavan kunnanvaltuusto *31.10.1991 § 83* ja on tullut voimaan Mikkelin lääninhallituksen päätöksellä *5.6.1992 N:o N.317*.

Asemakaavoissa alueella on osoitettu:

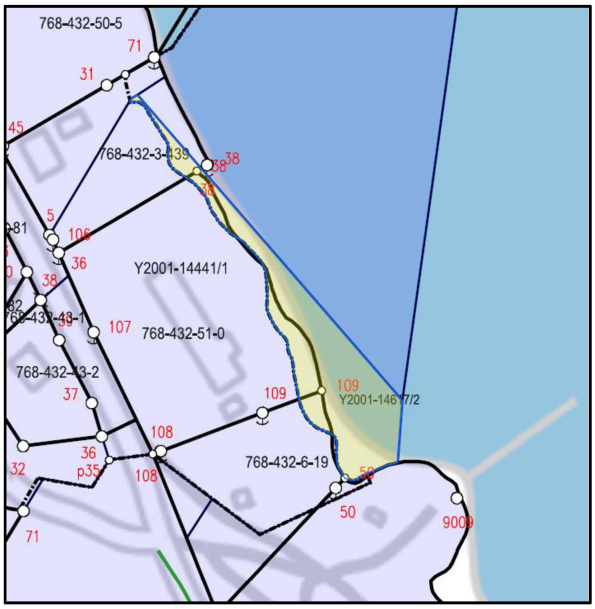
- ***A-1***, Asuinrakennusten korttelialue
- ***TY-1***, Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa laadulle erityisiä vaatimuksia.



Kuva: ***Ajantasa-asemakaava ote*** *Sulkavan kunnan karttapalvelusta, kaavamuutosalue on osoitettu otteella violetilla rajauksella*

Maanmittauslaitoksen kunnilta kesällä 2019 pyytämässä, voimassa olevien asemakaavojen vahvistusalueiden rajojen tarkistuksessa Sulkavan kunnan osalta löytyi useita virheitä. Yksi näistä virheistä liittyy tämän K.60 tontti 5 asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen, joten se on nyt korjattavissa osittain. Alla lyhyesti tietoa maanmittauslaitoksen pyytämästä tarkistuksesta:

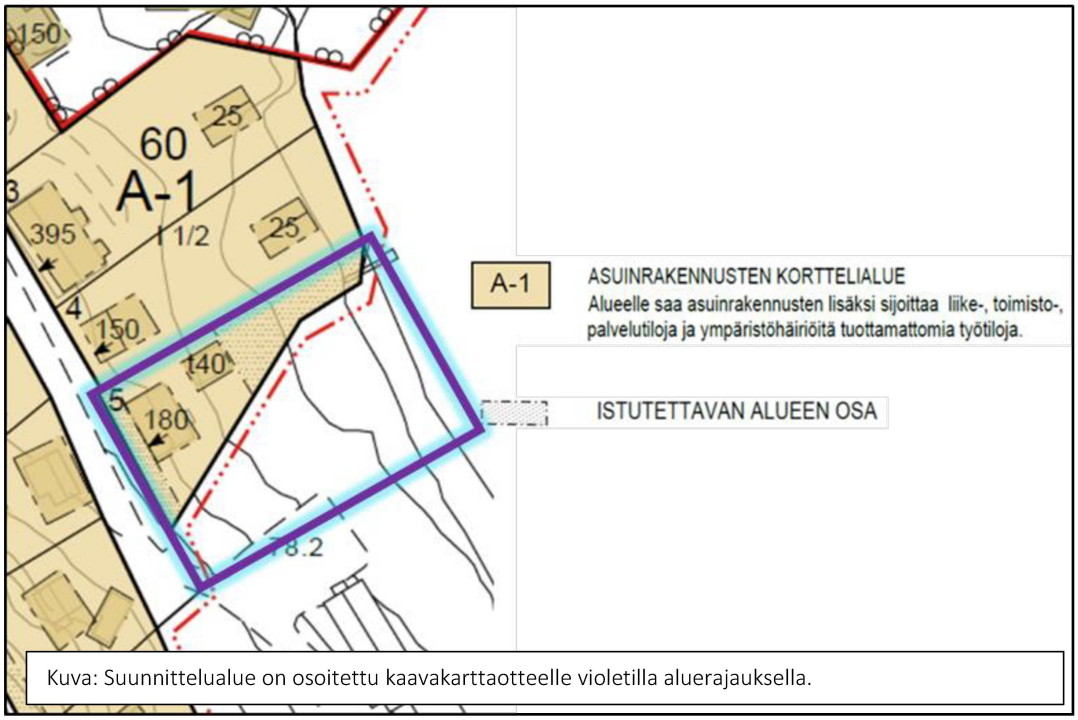
> *Kiinteistöverouudistuksen (https://vm.fi/kiinteistoverouudistus) valmisteluun liittyen Maanmittauslaitos on määrittämässä koko maahan Valtionvarainministeriön tilauksesta uudet maapohjan kiinteistöverotuksessa käytettävät hinta-alueet ja niiden hinnat (MaaVero-projekti).*
>
> *Pyydämme, että kunnassa kaava-asioista vastaava taho tai henkilö tarkastaa löytyykö kiinteistörekisteristä kaikki kunnan voimassa olevien asemakaavojen ulkorajatiedot.*



Maanmittauslaitoksen kaavojen vahvistusalueiden karttatiedoista ilmeni kuvassa keltaisella osoitettu, voimassa oleva vahvistusalue. Vastaavaa ei kuitenkaan löydy Sulkavan kunnan ylläpitämästä ajantasa-asemakaavasta. Tämä pienialainen vahvistusalueen raja on jäänyt eri asemakaavamuutoksen yhteydessä epähuomiossa tekniseksi virheeksi.

Tämän huomion perusteella on nyt ehdotusvaiheen kaava-aineistoa päivitetty ja korjattu vastaamaan todellista tilannetta voimassa olevien asemakaavojen osalta.

Alanteentien – Mikkolantien alueen asemakaavan muutos (kaavaNro 45**.)**, joka on hyväksytty Sulkavan kunnanvaltuustossa *30.10.2017 § 68* ja tullut voimaan *14.12.2017*.



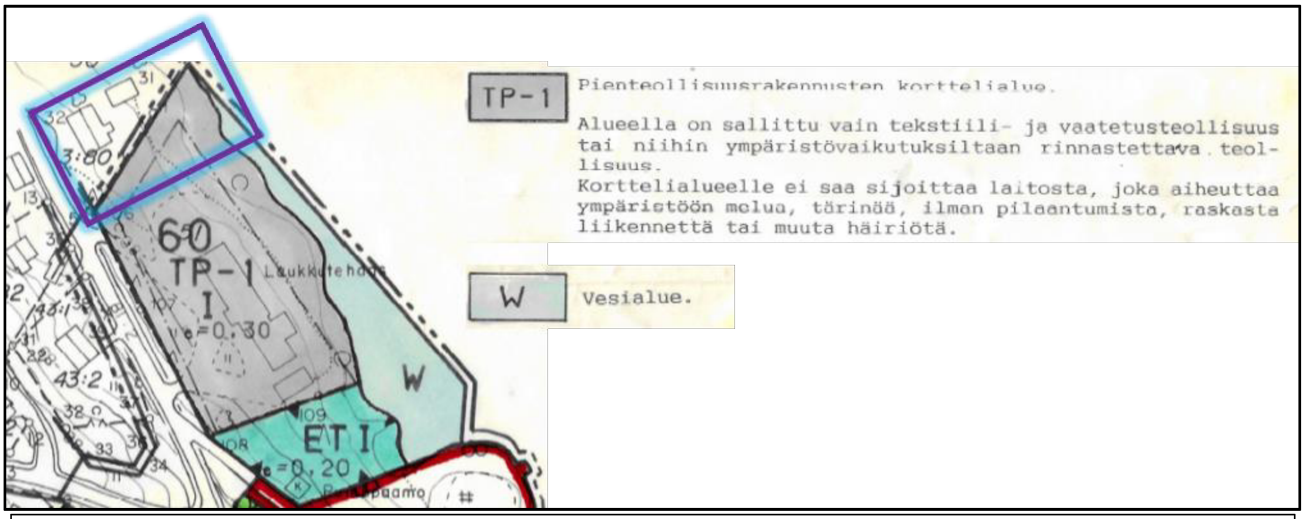
Kuva: Suunnittelualue on osoitettu kaavakarttaotteelle violetilla aluerajauksella.

<u>Alanteentien – Mikkolantien rakennuskaavan muutos (</u><u>kaava Nro 35.</u>**)**, jonka on hyväksynyt Sulkavan kunnanvaltuusto 10.3.1993 § 83 ja on tullut voimaan 1.12.1994.



Kuva: Suunnittelualue on osoitettu kaavakarttaotteelle violetilla aluerajauksella. Koska osittain voimassa olevasta Löytökylän rakennuskaavasta ja rakennuskaavan muutoksesta ei ole Sulkavan kunnassa käytettävissä värillistä kaavakarttaa, on hieman tulkinnanvaraista, onko tonttiin 5 lisämaaksi ostettu alue TY-1 – aluetta vaiko AL-aluetta. Vuonna 2018 digitoidussa ajantasa-asemakaavassa se on tulkittu TY-1 – alueeksi, joten tässä kaavamuutoksessa toimitaan sen mukaisesti.

<u>Löytökylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (</u><u>kaava Nro 33.</u>**)**, jonka on hyväksynyt Sulkavan kunnanvaltuusto 31.10.1991 § 83 ja on tullut voimaan Mikkelin lääninhallituksen päätöksellä 5.6.1992 N:o N.317.



Kuva: Suunnittelualue on osoitettu kaavakarttaotteelle violetilla aluerajauksella. Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa tämän rakennuskaavan mukaista, voimassa olevaa W-aluetta ei ole huomattu, joten tältä osin asemakaavamuutoksen suunnittelualue täydentyy.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Asemakaavan muutosalueen osalta pohjakartta täyttää *Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n* vaatimukset.

Maanomistus

Kiinteistöllä on yksityinen maanomistaja.

3. NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Suunnittelualue on Sulkavan kirkonkylän ydinkeskustaan kuuluvaa pientaloaluetta. Rakennuskanta on melko vanhaa, alue koostuu pääosin puutaloista ja vesistöjen ääressä olevista rantarakenteista. Alueella on kaavoittaja tehnyt maastokäynnin *30.8.2018*, jossa tarkastettiin kiinteistön uudet rajat.



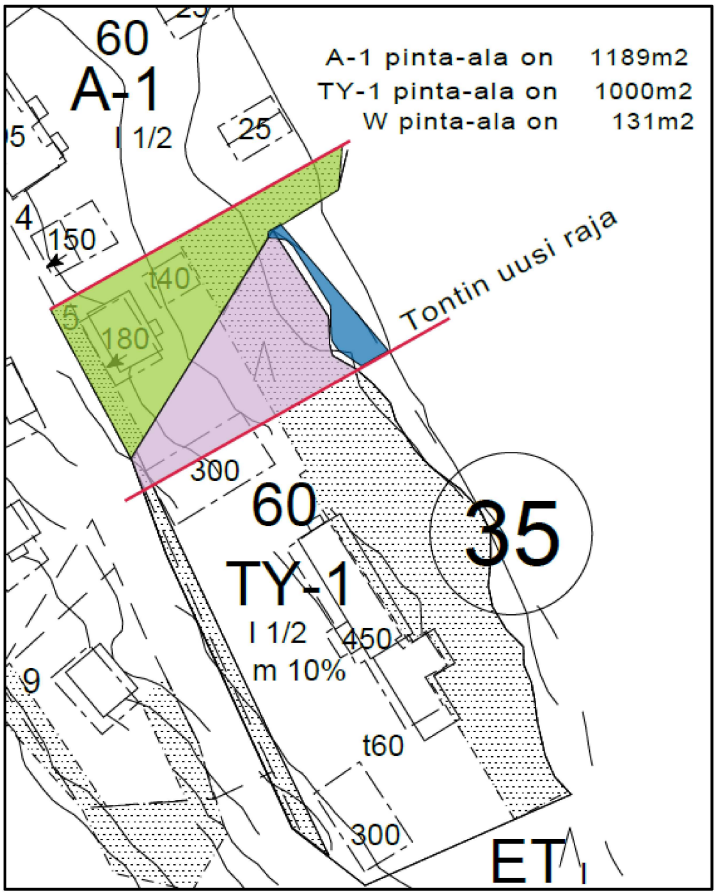
Kuvat: Korttelin 60 tontilla 5 on keltainen päärakennus ja pieni, punainen talousrakennus. Piha on rajattu riukuaidalla tontin rajaa myöten. Ostettu lisämaa on avointa koivikkoa. Huomion arvoinen on tontin sisäänajon kulmauksessa kasvava komea mänty, joka on syytä säilyttää osana pihaa jatkossakin. Tontin ranta on hyvin alava ja ruovikoitunut, mutta Uitonvirralle avautuvat näkymät ovat kauniit.





4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Rakennusoikeuden määrittäminen



Viereiseen kuvaan on havainnollistettu tontin 5 voimassa olevan asemakaavan mukaiset **tontti vihreällä** ja **vesialue sinisellä** sekä **lisämaana kaavamuutoksella tonttiin lisättä alue violetilla**.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti on n. **1189 m²** ja sille on osoitettu rakennusoikeutta **220 k-m²**. Voimassa olevan asemakaavan mukainen vesialue on **131 m²**

Lisämaa on pinta-alaltaan **noin 1000 m².** Uusi tontin raja leikkaa TY-1-tontille osoitetun rakennusalan, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m². Lisämaan puolelle tästä rakennusoikeudesta jää **88 k-m².**

Rakennusalat osoitetaan tiukasti, kuten muillakin Alanteentien – Mikkolantien ***A-1*** rantatonteilla. Tontin täydennysrakennusten sijainti ja koko on tärkeää suunnitella hyvin etukäteen ennen kaavamuutosta. Rakennusoikeuden määrän tulee olla tasavertainen muiden Alanteentien – Mikkolantien alueen asemakaavassa olevien A-1 tonttien, erityisesti rantatonttien kanssa. Rakennusoikeutta on osoitettavissa tämän hetkisen tarkastelun perusteella reilusti (388m2 – 517m2).

Alanteentien – Mikkolantien asemakaavan muutos
A-1 alueella, rantatonteilla, rakennusoikeus määräytyy rakennusaloittain.
Vertailukohde K.60 t.3ja4, joka on yksi kiinteistö: pinta-ala 3875 m², ja kaavan mukainen rakennusoikeus 595 m², jolloin tehokkuus e=0,15.

Suunnittelukohde K.60 t.5, pinta-ala 1188 m², ja kiinteistön pinta-ala lisämaan oston jälkeen n.2585 m².
Rakennusoikeuden määräytymisen vaihtoehtoja:

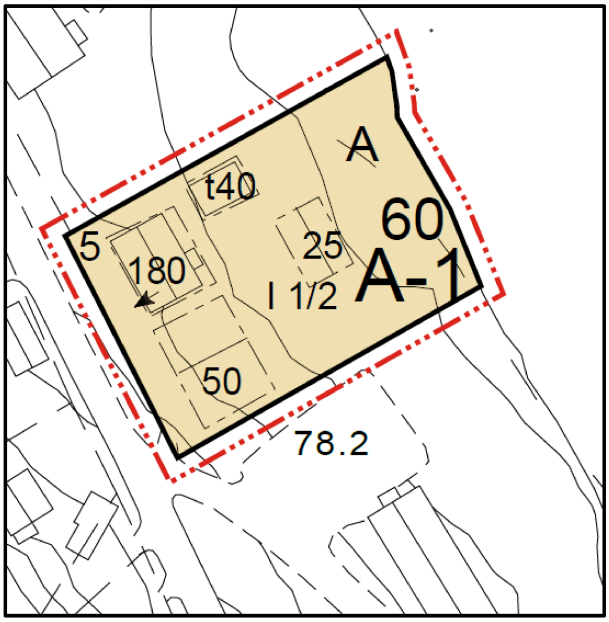
a) Vastaava suhde tontin pinta-alan ja rakennusoikeudella kuin muilla Alanteentien – Mikkolantien rantatonteilla (oletettavasti e=0,15)
2585 x 0,15 = 388 m² (vanhan kiinteistöjaon mukainen rak.oikeus tontilla 5 on 220 m²)

b) Sama rakennusoikeus kuin Löytökylän asemakaavan rantatonteilla, eli tehokkuusluvulla e = 0,20.
2585m² x 0,20 =517 m²

c) Sama suhde kuin tontilla on voimassa olevan asemakaavan mukaan (220 m² : 1188 m² = 0,185... eli e=18,5)
2585m² x 0,185 =478 m²

4.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksessa maanomistajan omistuksessa olevan kiinteistön aluekäyttövarausmerkinnät yhtenäistetään siten, että koko kiinteistö on yksi A-1 – tontti. Kiinteistölle osoitetaan uudet rakennuspaikat sekä niiden rakennusoikeudet: rantasauna 25 m² sekä autotalli / ulkorakennus 50 m². Entuudestaan tontilla on rakennusoikeutta päärakennukselle 180 m² ja talousrakennukselle 40 m².



4.3 Mitoitus ja aluevaraukset

voim.oleva			muutos		
aluemerk.	p-ala	rak.oikeus	aluemerk.	p-ala	rak.oikeus
A-1	1189 m²	220 k-m²	A-1	2572 m²	295 k-m²
TY-1	1000 m²	88 k-m²			
W	131 m²				
Yhteensä:	2320 m²	308 k-m²	Yhteensä:	2572 m²	295 k-m²

Kiinteistö 768-432-3-439 ”Kasantupa” on lohkottu 29.9.2018 lisämaan oston mukaisesti. Lohkotun kiinteistön pinta-ala on 0,2572 ha (**2572** m²).

Muodostamishetkellä kiinteistön pinta-ala on ollut 0,2431 ha (2431 m²).

Vesijättö on lunastettu 2.10.2018, ja vesijätön pinta-ala on 0,0276 ha (276 m²).

Asemakaavamuutoksessa tontti 5:n pinta-ala määritellään lohkotun kiinteistön pinta-alan mukaisesti.

5. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

5.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.7.–9.8.2019. Nähtävillä olon aikana ei saatu yhtään lausuntoa, eikä huomautusta. Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto saapui nähtävillä olon jälkeen.

Etelä-Savon ELY-keskus, 9.9.2019 (ESAELY/573/2019)
Etelä-Savon ELY-keskus kiinnittää lausunnossaan huomiota Sulkavan taajamanyleiskaavan ohjausvaikutukseen laadittavalle asemakaavamuutokselle K.60 tontti 5. ELY-keskus toteaa, että käyttötarkoitukseltaan asemakaavamuutos noudattaa yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä. Mutta huomauttaa, että asemakaavaan ja sen määräyksiin tulisi lisätä yleiskaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue, jotta yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuu riittävällä tavalla (MRL 42 §). Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että Museovirasto tulee lisätä hankkeen osallisiin.

Kaavoittajan vastine
Kaavoittaja lisää Museoviraston osallisiin ja pyysi Museovirastolta lausuntoa kaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 11.9.2019.

Asemakaavamuutoksen alue on osa kahta valtakunnallisesti merkittävää rakennettu kulttuuri-ympäristöaluetta, ”Sulkavan rantatietä” sekä seututiehen rajoittuvaa, rinteen suuntaista ”Uitonrinnettä”. Tämä pienialainen kaavamuutos, jota nyt laaditaan K.60 tontille 5, on ollut varsin tuoreeltaan mukana osana laajempaa asemakaavamuutosta, eli Alanteentien – Mikkolantien alueen asemakaavamuutosta (hyväksyttyä 30.10.2017 § 68 ja tullut voimaan 14.12.2017). Tuon kaavamuutoksen yhteydessä selvitettiin tarkasti Alanteentien alueen kulttuuriympäristöarvoja ja tiiviissä yhteistyössä ELY-keskuksen viranomaisten kanssa määritettiin tavat, joilla nämä arvot tulee osoittaa asemakaavassa. Kaavoittajan näkemyksen mukaan on johdonmukaista osoittaa kulttuuriympäristöarvot molemmissa Alanteentietä käsittelevissä asemakaavoissa samalla tavoin. Lisäksi on johdonmukaista, ettei ELY-keskuksen kaavaohjauksen linjaus muutu samaa asemakaava-aluetta koskien muutaman vuoden aikana, kun tilanne maastossa ja suunnittelukohteessa ei ole muuttunut. Siksi kaavoittaja ei lisää ELY-keskuksen esittämää aluemerkintää tähän asemakaavaan. Kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen toteutuu riittävästi asemakaavaehdotuksen kaavamääräyksillä.

5.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.10.–13.11.2019. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi (1) lausunto.

Etelä-Savon ELY-keskus, 24.10.2019 (ESAELY/573/2019)

Etelä-Savon ELY-keskus huomauttaa lausunnossaan samoin, kuin luonnosvaiheen lausunnossaan, että asemakaavaan ja sen määräyksiin tulisi lisätä yleiskaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue (RKY), jotta yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuu riittävällä tavalla (MRL 42 §). RKY-alue tulee lisätä kaavaan sen vuoksi, että se velvoittaa pyytämään Museovirastosta lausunnon alueella tehtävistä luvanvaraisista töistä. Alla ote ELY-keskuksen lausunnosta, joka selventää lisää RKY-alueilla vallitsevaa käytäntöä museoviranomaisilta pyydettävistä lausunnoista:

> ELY-keskus toteaa edelleenkin, että alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-alue). RKY-alueilla yleisenä käytäntönä on, että alueen rakennuskantaan ja ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä pyydetään museoviranomaisen lausunto. Asian kirjaaminen kaavamääräyksiin on sekä vakiintuneiden käytänteiden että Sulkavan taajaman osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaista. Kaavoittajan sinänsä asiallinen näkemys onnistuneesta kulttuuriympäristöarvojen huomioimisesta kaavassa ei poista RKY-alueen esiintuomisen tarvetta. Kaavamääräyksien yhteneväisyys on lähtökohdiltaan hyvä pyrkimys, mutta sen ei tule estää kaavojen ja kaavamääräyksien kehittämistä tulevaisuudessa. ELY-keskus korjaa aiempaa lausuntoaan siltä osin, että Museoviraston tilalla kannattaa käyttää termiä museoviranomainen.
>
> ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa sinällään pienimuotoisesta ja vaikutuksiltaan vähäisestä kaavamuutoksen ehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine

Kaavoittaja pitäytyy edelleen luonnosvaiheen ELYn lausuntoon antamassaan vastineessa. Tämä kortteli 60, tontti 5:den kaavamuutos on todella pienialainen ja sijaitsee vain 2 vuotta sitten voimaan tulleen kaavamuutoksen vahvistusalueella. Tämä nyt laadittava kaavamuutos on maanomistajan tarpeista lähtöisin, jotta heidän tekemän lisämaan oston myötä kasvanut kiinteistö voidaan osoittaa kokonaan A-1 – tonttina ja maanomistajalla on edellytykset täydennysrakentamalla kehittää kiinteistöään. Jos tässä pienialaisessa kaavamuutoksessa asetetaan tälle yhdelle tontille (K60 t5) muista valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen (RKY *Sulkavan rantatie*) tonteista poikkeava, ja huomattavasti vaativampi kaavamääräys, on se maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta epäoikeudenmukainen. Sulkavan kunta haluaa olla kaavaohjauksessaan tasapuolinen ja pitkäjänteinen. Siksi kaavoittaja ei lisää ELY-keskuksen esittämää RKY-aluetta tähän vaikutuksiltaan vähäiseen kaavamuutokseen. RKY-aluemerkinnän vaikutukset olisivat vähäiset valtakunnallisesti ja Sulkavan taajaman näkökulmasta, mutta kiinteistön omistajan kannalta merkittävät, koska merkinnän vuoksi kiinteistön omistaja joutuisi aina rakennushankkeisiin ryhtyessään pyytämään lupaa museoviranomaiselta, toisin kuin lähinaapurit vastaavalla yleiskaavan mukaisella RKY-alueella. Kaavoittaja huomioi tässä ratkaisussaan myös Sulkavan taajaman elinvoima-näkökulman. Jokainen rakennushanke ja elävänä pysyvä pientalo kirkonkylällä on kunnan edun mukaista. Lisäksi kaavoittaja perustaa ratkaisunsa siihen, että Sulkavan taajaman asemakaavoituksessa on osattava katsoa laajemmasta, kuin vain yksittäisen tontin tai pienialaisen kaavamuutoksen näkökulmasta. Sulkavalla on lähivuosina tärkeää päivittää asemakaavoja laajempina kokonaisuuksina, valmistautua kaavoituksen digitalisoitumiseen sekä mahdolliseen kuntakaavoituksen suunnittelutasojen muutokseen.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutos täydentää Alanteentiellä rantaan sijoittuvaa rakentamista. Kaavamuutos ohjaa uutta rakentamista niin, että rakentaminen sopeutuu sijoitukseltaan ja mittasuhteiltaan jo olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutoksella määritelty rakennusoikeuden määrä on suhteessa muuhun Alanteentien alueen rakennusoikeuksien määriin.

6.2 Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen

Kaavamuutosalue sijoittuu taajaman yleiskaavan valtakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Hyvällä uudisrakennusten suunnittelulla ja rakentamisella on eheyttävä ja myönteinen vaikutus taajamakuvaan.

6.3 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole mainittavia. Alava ja vaikeasti rakentamiseen soveltuva ranta jää rakentamisen ulkopuolelle.

6.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan kustannuksista vastaa maanomistaja, joka tekee kunnan kanssa kaavoitussopimuksen.

6.5 Asemakaavan toteuttaminen

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

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Sulkavalla 3.12.2019

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

Jukka Lankinen
Kaavoitusharjoittelija