

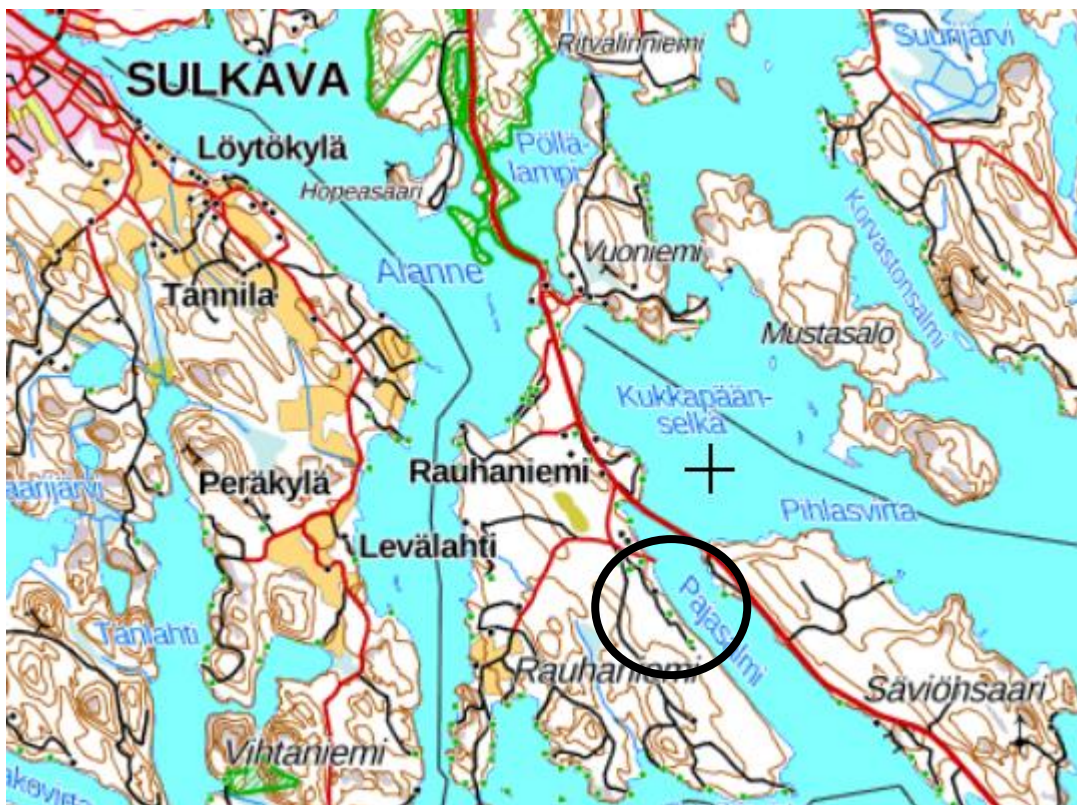
SULKAVA

REITTIÖNRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA.

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

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS, luonnosvaihe 18.11.2022

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



Alueen sijainti.

RANTA-ASEMAKAAVA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

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

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun kunnanhallitus päätöksellään 7.11.2022 käynnisti Reittiönrannan ranta-asemakaavahankkeen. Kunnan toimesta naapurialueiden maanomistajia ja kaavan laatijan toimesta viranomaisia on kuultu. OAS:sta ja luonnoksesta kaavan muutokseksi on osallisilla mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä. Ne otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan ehdotusta laadittaessa; myös ehdotusvaiheessa kuullaan osallisia.

Annetuista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista kaavan laatija antaa vastineen.

2.2 Ranta-asemakaava

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

2.3 Kaavan toteuttaminen

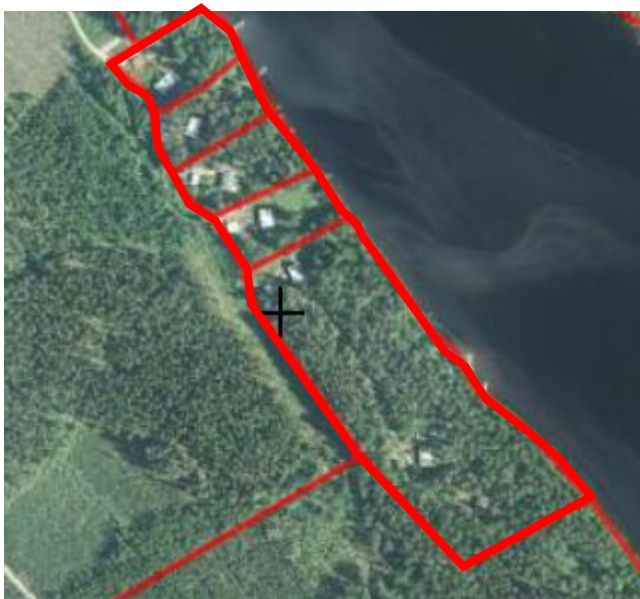
Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

2. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueelle on puolustusvoimat vuonna 1940 rakentanut seitsemän aliupseerille tarkoitettua, todennäköisesti elementtirakenteisia 123 kerrosneliömetrin suuruisia kahden perheen paritaloja. Sodan jälkeen asunnoissa ovat asuneet lähialueella toimineen sahan työntekijöitä. Nykyisin kaikki rakennukset ovat loma-asuntoina. Rakennuksista osaa on kunnostettu, mutta rakennuksen salaojituksen puuttumisen taikka tuhoutumisen vuoksi, kellareihin on vuosikautia keväisin tullut hulevettä, joka on aiheuttanut alapohjan rakenteissa huomattavia lahovaurioita. Rakennuksissa on sen vuoksi tunkkainen haju.



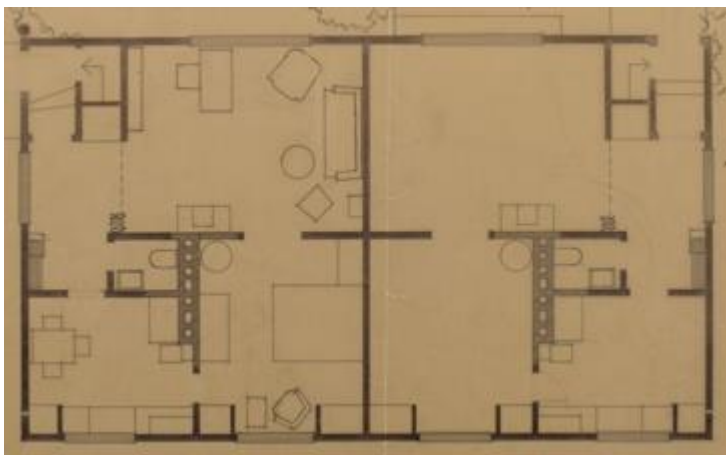
Ilmakuva suunnittelualueesta.



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



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



Parakin pohjapiirustus. Kaksi asuntoa.



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

3.1.2. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Maa- ja metsätalous

Maa- ja metsätalousalue voisi toimia alueen virkistysalueena.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Lähialueella on pääasiassa loma-asutusta. Rakennuspaikat rajoittuvat Parakkikyläntiehen.

Palvelut

Palvelut saadaan Sulkavan kirkonkylästä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Tekninen huolto

Talousvesi saadaan alueen kaivoista; alueen voi myöhemmin liittää vesiosuuskunnan vesijohtoverkostoon. Jätevedet johdetaan kiinteistökohtaisesti ja määräysten mukaisesti tyhjennettäviin varastosäiliöihin. Erillisten saunojen harmaat jätevedet voidaan imeyttää maaperään voimassa olevien määräysten mukaisesti.

3.1.4. Maanomistus

Kaavoitettavan alueen tilat ja rakennukset omistavat yksityiset.

3.2. Suunnittelutilanne

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

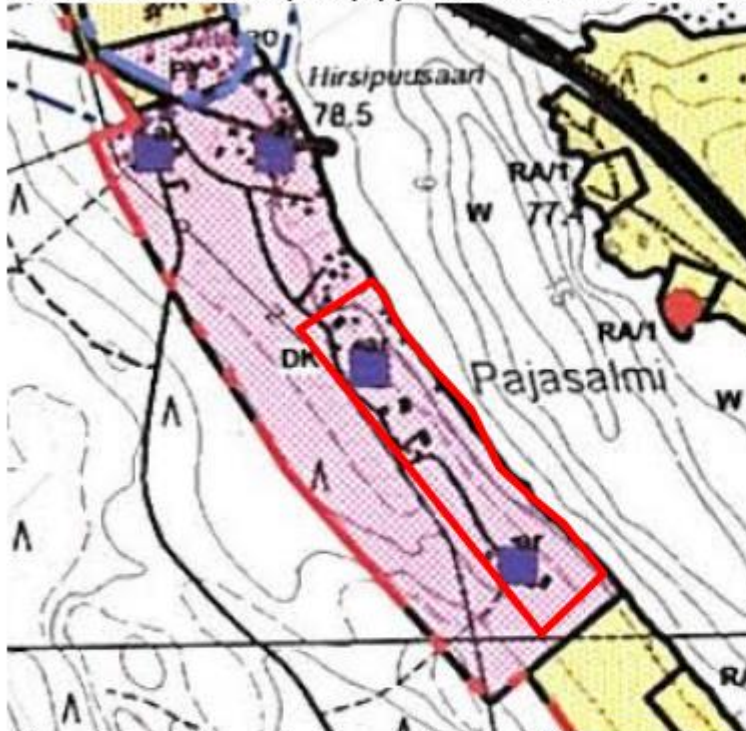
Alueen pohjoispuolella on Rauhaniemen museoalue (ma 17.602).



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti.

3.2.2. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty DK- alueeksi.

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



Ote rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty puneella.
Yleiskaavamääräys:



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

3.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- yleiskaavan on Sulkavan kunnanvaltuusto hyväksynyt 21.12.2009; tullut voimaan 15.2.2010.
- Sulkavan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 31.10.2018 ja tullut voimaan 10.12.2018.
- OAS 18.11.2022 ja kaavaluonnos 18.11.2022 ranta-asemakaavaksi.
- ranta-asemakaavaehdotus x.x.2023.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta saada alueelle ranta-asemakaavalla erilliset rakennuspaikat jo rakennetuille rakennuksille. Kaavan laatija on tiedustellut alueella olevien entisten parakkirakennusten omistajien mielipidettä kaavan laatimisesta sekä heidän halustaan säilyttää parakkirakennukset ja jatkaa vuokrasopimuksiaan. Kaikki ovat puoltaneet kaavan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

OAS:sta ja kaavaluonnoksesta on Sulkavan kunta kirjelmällään x.x.2022 kuullut alueen maanomistajia sekä kaavan laatija pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon x.x.2022 mennessä. OAS ja kaavaluonnos nähtävillä x.x. —x.x.2022 ja kaavaehdotus x.x.-x.x.2023 välisen ajan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on laatia suunnittelualueelle ranta-asemakaava, jonka sisältöä ohjaa voimassa oleva rantaosayleiskaava. Yleiskaavan mukaan alueelle (DK) on laadittava asemakaava. Yleiskaavassa alueella on kaksi **ar- merkintää**. Ko. merkintää ei ole yleiskaavamääräyksissä, mutta se on yleiskaavan liitteessä: *Kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus*.

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

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

Entisten parakkirakennuksista viisi on Reittiönrannan tilalla (-3-25) vuokramaalla. Vuokra-ajat päättyvät niin, että kaksi päättyy tämän vuoden lopussa, yksi 2026, yksi 2027 ja yksi 2032 (vuokramaalla oleva säilytettävä rakennus; k. 1, rp 5). Nämä rakennukset omistavat yksityiset henkilöt taikka perikunnat. Kaksi entistä parakkirakennusta ovat yksityisten omistamilla tiloilla Kaartilanranta (-3-30) ja Kesämaa (-3-32) ja ne halutaan säilyttää.

Kun vuokrasopimus loppuu ja parakkirakennuksen omistaja ei halua jatkaa vuokrasopimusta, niin huonokuntoinen, lähes käyttökelvoton rakennus jäisi maanomistajalle rasitteeksi.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen. Neuvottelu 19.9.2022.

Maanomistajien tavoitteet

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarvittaessa tarkennetaan.

4.4.3 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnoissa ja mahdollisissa muistutuksissa esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

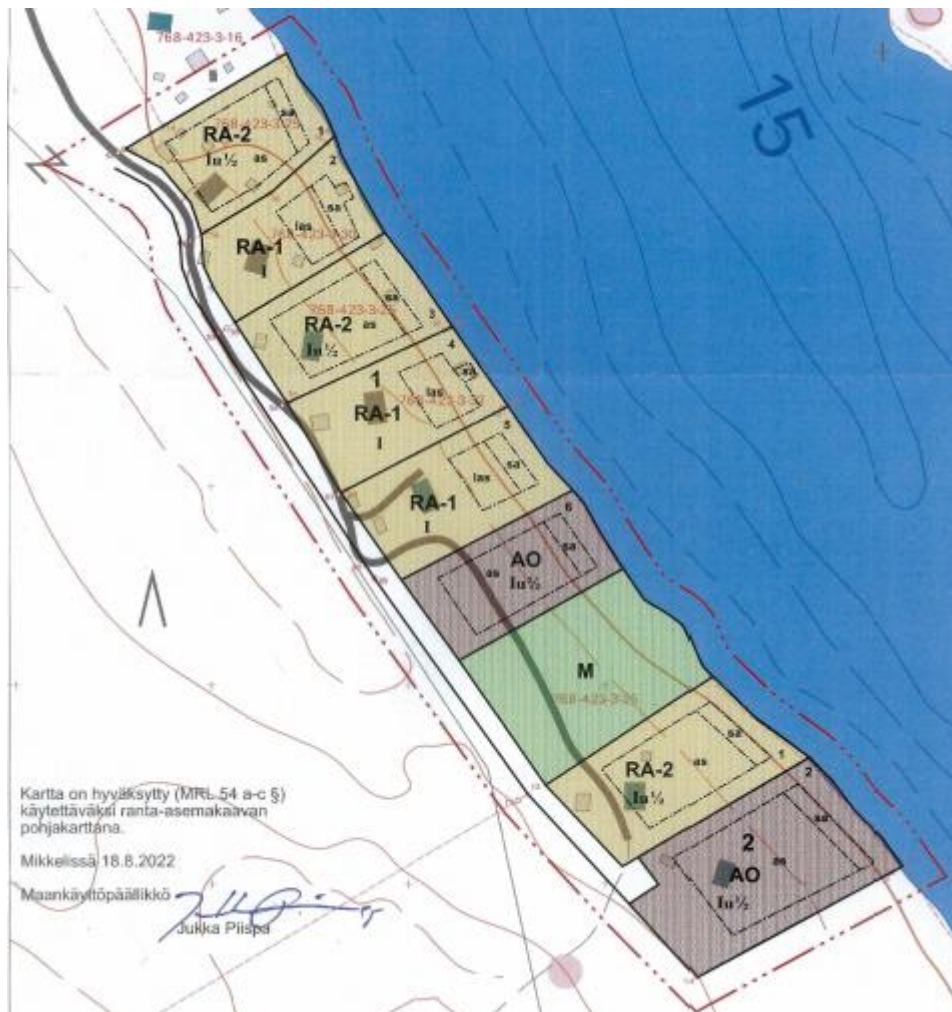
4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa osoitetaan kaksi erillispientalon (AO) ja kuusi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista kolmella rakennuspaikalla olevat entiset parakkirakennukset tulee säilyttää ja kolmella rakennuspaikalla korvata entinen parakkirakennus uudisrakennuksella. Kaavamääräysten mukaan uusien rakennusten tulee olla rakenteeltaan, ulkomateriaaliltaan, värykseltään ja muodoltaan alueen rakennuskantaan ja luonnonympäristöön sopivia.



Luonnos ranta-asemakaavasta.

RANTA-ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.

RA-1	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalla olevaa entistä puolustusvoimain rakentamaa 122 kerrosneliömetrin suuruisia aliupseeritaloa ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:ssä tarkoitettua purkamislupaa. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi yhden enintään 70 kerrosneliömetrin suuruisen sivuloma-asunnon sekä rantasaunan ja tarpeelliset talousrakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 55 kerrosneliömetriä. Rakennuspaikan kokonaisakerrosala saa olla enintään 250 kerrosneliömetriä. Mikäli rakennuspaikalla oleva entinen aliupseeritalo puretaan, niin sen tilalle rakennettavan rakennuksen tulee olla materiaaleiltaan, julkisivuiltaan ja muodoiltaan entisen aliupseeritalon mukainen. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 200 kerrosneliömetriä.
RA-2	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 120 kerrosneliöneliömetrin suuruisen lomarakennuksen sekä rantasaunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosneliömetriä.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 180 kerrosneliömetrin suuruisen asuinrakennuksen sekä rantasaunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 70 kerrosneliömetriä.
M	Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

5.1 Mitoitus

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

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

5.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne saadaan Sulkavan kironkylästä.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

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

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

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

5.4 Muut alueet

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

5.5 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen). Kaava-alueen rakentamisella on taloudellista vaikutusta: Kaavan toteuttaminen mahdollistaa kahden omakotitalon, kolmen uuden lomarakennuksen rakentamisen entisten parakkirakennuksen tilalle ja kolmen sivuloma-asunnon rakentamisen kolmelle rakennuspaikalle, joissa ovat entiset parakkirakennukset säilytetään.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

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

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

Maa- ja metsätalous

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

6. YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaava toteutuu maanomistajien aikataululla

Mikkelissä 18.11.2022.

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

Sulkavan kunta

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

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

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 18.11.2022.
2. Luonnos ranta-asemakaavasta 18.11.2022.
3. Vastine x.x.2022 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä.
4. Ehdotus ranta-asemakaavasta x.x.2023.
5. Vastine x.x.2023 kaavaehdotuksesta annetuista lausunnoista ja muistutuksista.