

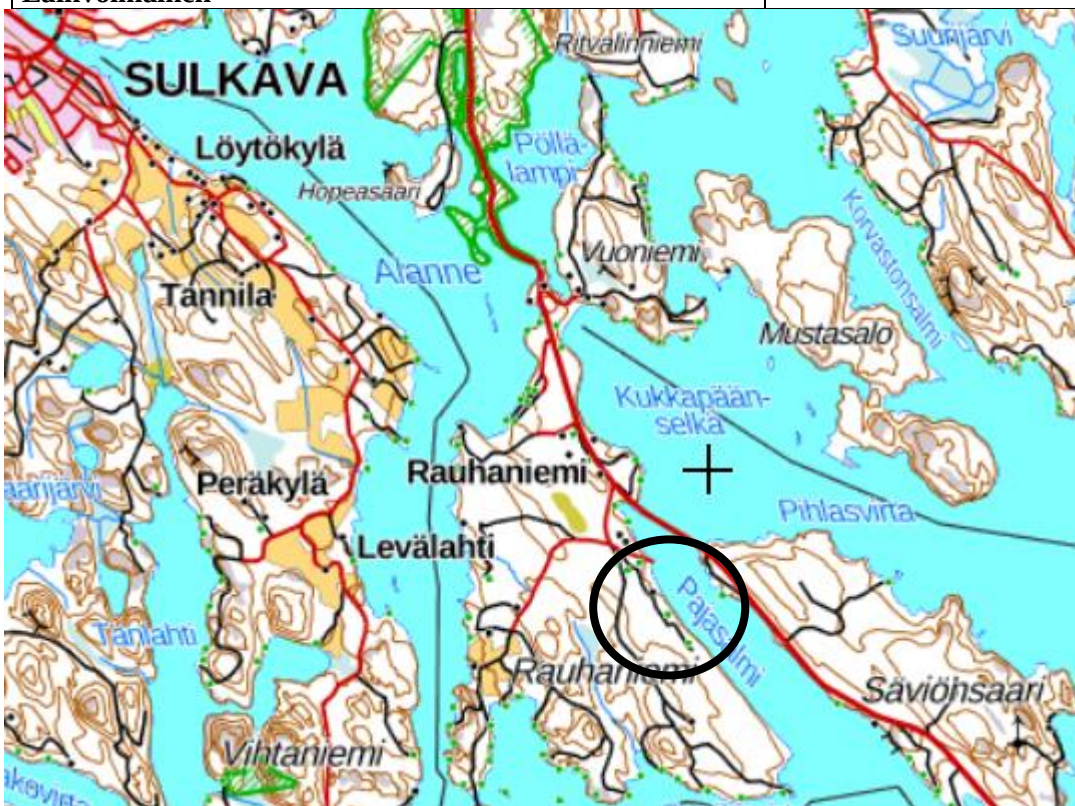
SULKAVA

REITTIONRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA.

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

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS, luonnosvaihe 18.11.2022

Kunnanhallitus, vireille tulo	7.11.2022
Nähtävillä, OAS ja kaavaluonnos Kunnanhallitus	14.12.2022 – 31.1.2023 14.4.2023
Ehdotus nähtäville	26.4.-29.5.2023
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	
Lainvoimainen	



Alueen sijainti.

RANTA-ASEMAKAAVA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Suunnittelualue kuuluu 21.12.2009 hyväksyttyyn ja 15.2.2010 voimaan tulleeseen Saimaan ja Siikajärven rantaosayleiskaavaan. Ranta-asemakaava käsittää tilat Reittionranta 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 ”Reittionrannan ranta-asemakaava”.

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun kunnanhallitus päätöksellään 7.11.2022 käynnisti Reittiönrannan ranta-asemakaavahankkeen. Kunnan toimesta naapurialueiden maanomistajia ja kaavan laatijan toimesta viranomaisia on kuultu. OAS ja luonnos olivat julkisesti nähtävillä 14.12.2022 – 31.1.2023 välisen ajan ja niistä on osallisilla ollut mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä. Ne otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan ehdotusta laadittaessa. Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.4-29.5.2023.

Annetuista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista kaavan laatija antaa vastineen.

Annetuista lausunnoista pidettiin kunnassa 6.7.2023 neuvottelu, jossa sovittiin korjauksista kaavaehdotukseen ja kaavamääräyksiin.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaava-alue käsittää tilat Reittiönranta, Kaartilanranta ja Kesämaa kokonaan. Suunnittelualueella on seitsemän rakennettua ja yksi uusi rakennuspaikkaa noin 520 metrin pituisella rantaosuudella. Kaava-alueen pinta-ala on 5,08 ha.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

2. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Ilmakuva suunnittelualueesta.

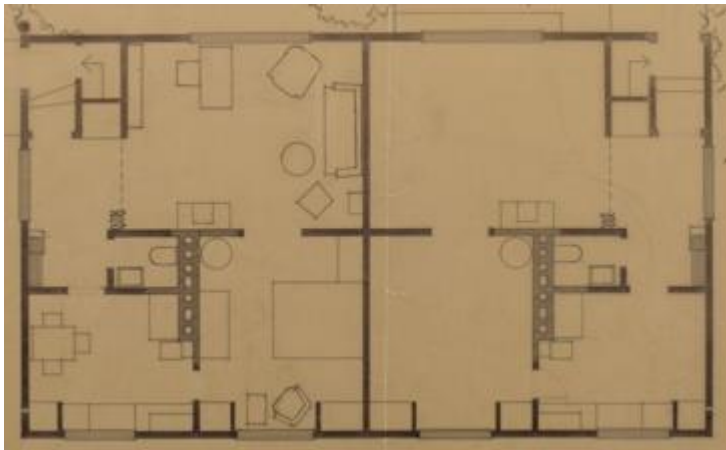
Alueen kaikki parakkirakennukset ja osa talousrakennuksista on kuvattu historia- ja kulttuuriympäristöselvityksessä.



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



Tilalla Kesämaa (-3-32) oleva entinen parakkirakennus. Hulevesivahinkoja, korjattu mm. kellaria ja rakenteilla uusi ranta sauna; esitetään säilytettäväksi loma-asuntona. V. 2022 tilan rantaan on rakennettu sauna.



Parakin pohjapiirustus. Kaksi asuntoa.



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

.3.1.2. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualueen rannat ovat pääasiassa mäntyvaltaista sekametsää; lisäksi alueella on lehtipuita ja pystylahopuita, joilla on sekä luonnon monimuotoisuuden että rantamaisemana suojaamisen kannalta erityistä merkitystä. Piha-alueet ovat tasaisia, mutta ranta-alue koilliseen viettävää, osittain jopa jyrkähköä rinnettä. Ranta on kovaa hiekka- sorapohjaista.



Alueen puustoa.



Alueen puustoa.

Vesistöt ja vesitalous

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

Maa- ja metsätalous

Maa- ja metsätalousalue voisi toimia alueen virkistysalueena.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Lähialueella on pääasiassa loma-asutusta. Rakennuspaikat rajoittuvat Parakkikyläntiehen.

Palvelut

Palvelut saadaan Sulkavan kirkonkylästä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Tekninen huolto

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

3.1.4. Maanomistus

Kaavoitettavan alueen tilat ja rakennukset omistavat yksityiset.

3.2. Suunnittelutilanne

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

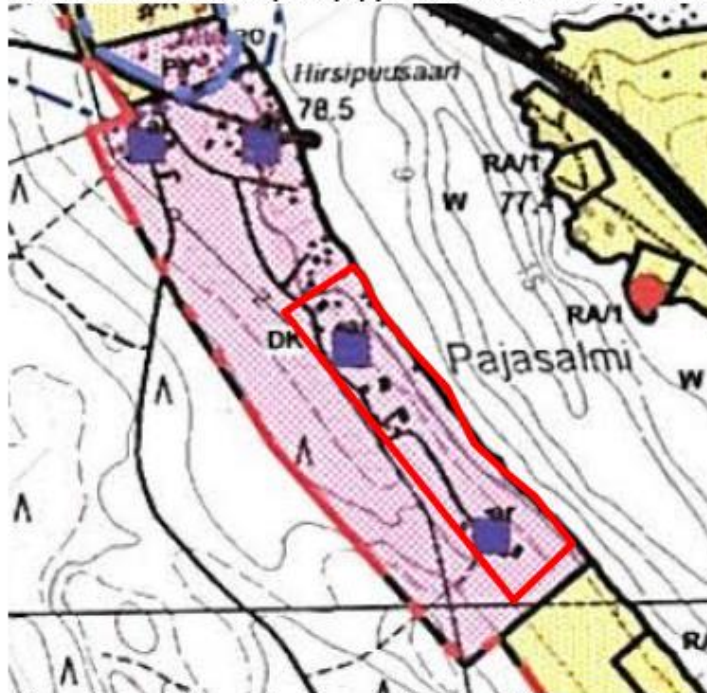
Alueen pohjoispuolella on Rauhaniemen museoalue (ma 17.602) ja pohjavesialue (pv 17.272).



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti.

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

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



Ote rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty punella.

Yleiskaavamääräys:



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

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-asemakaava-alueen rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys 15.3.2023, täydennetty 24.7.2023.
- ranta-asemakaavaehdotus 20.3.2023, korjattu 24.7.2023.

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, mutta kaikki eivät ole vielä ilmoittaneet haluavansa ostaa rakennuspaikan tai jatkaa vuokrasopimusta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

OAS:sta ja kaavaluonnoksesta on Sulkavan kunta kirjelmällään 7.12.2022 kuullut alueen maanomistajia sekä kaavan laatija pyytänyt ao. viranomaisien lausunnon 31.1.2023 mennessä. OAS ja kaavaluonnos oli julkisesti nähtävänä 14.12.2022 – 31.1.2023 sekä kaavaehdotus 26.4.–29.5.2023 välisen ajan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 7.11.2022 kun Sulkavan kunnanhallitus päätti käynnistää ranta-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 oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osa DK – aluetta; asemakaavoituksella suunniteltava matkailu- tai pientalovaltainen alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Yleiskaavassa alueella on myös kaksi **ar- merkintää**. Ko. merkintää ei ole yleiskaavamääräyksissä, mutta se on yleiskaavan liitteessä: *Kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä*.

Alueen lautarakenteisista – todennäköisesti elementtirakenteisista, loivakattoisesta seitsemästä entisestä parakkirakennuksesta halutaan kaavaehdotuksen mukaan säilyttää neljä edustavinta, jotka ovat nykykuntonsa perusteella säilyttämisen arvoisi ja joissa on tehty vain pienehköjä korjauksia ja julkisivumuutoksia. Näille rakennuspaikoille voisi kaavan mukaan rakentaa sivuloma-asunto sekä erillisiä talousrakennuksia. Kaavamerkintä on RA-1. Lisäksi yhden (kortteli 2, rak.paikka 2) entisen parakkirakennuksen talousrakennus esitetään suojeltavaksi.

Alueella olevat muut kolme entistä parakkirakennusta voidaan kaavaluonnoksen mukaan purkaa ja korvata uudisrakennuksilla, jotka kerroslukunsa, julkisivumateriaalinsa, väriyksensä ja muotonsa perusteella sopivat alueen ja luonnonympäristöön.

Useimmat rakennukset ovat merkittävästi vaurioituneet hulevesistä. Rakennusten ulkoseinärakenteiden alajuoksuissa ja ulkoseinärakenteiden eri rakenneosissa havaittiin erilaisia kosteuden ja ilmavuotojen aiheuttamia vaurioita. Kosteusvauriot ovat pitkällä aikavälillä syntyneitä. Aistivaraisesti rakenteissa on havaittavissa mikrobiperäistä hajuhaittaa.

Entisten parakkirakennuksista viisi on Reittiönrannan tilalla (-3–25) vuokramaalla. Vuokra-ajat päättyvät niin, että kaksi on päättynyt 31.12.2022, yksi vuoden 2026, yksi vuoden 2027 ja yksi vuoden 2032 lopussa.

Nämä rakennukset omistavat yksityiset henkilöt taikka perikunnat. Kaksi entistä parakkirakennusta ovat yksityisten omistamilla tiloilla Kaartilanranta (-3-30) ja Kesämaa (-3-32) ja ne halutaan säilyttää. Osaa rakennuksista ei ole niiden huonon kunnon vuoksi tai sen vuoksi, että mikäli vuokra-ajan loputtua parakkirakennuksen omistaja ei halua jatkaa vuokrasopimusta, niin huonokuntoinen, lähes käyttökelvoton rakennus jäisi maanomistajalle rasitteeksi.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen. Neuvottelu 19.9.2022 ja 6.7.2023.

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. Suunnittelualueen liito-oravapotentialiaali on heikko, eikä varsinaista liito-oravaselvitystä tarvitse tehdä. Kaavaselostukseen lisätään kuvaus alueen luonnonoloista niin, että sivuloma-asuntojen vaikutukset luontoon ja maisemaan voidaan arvioida. Suunnittelualueesta laaditaan erillinen selvitys – **Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys** - jossa arvioidaan vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. **Kunnassa pidettiin 6.7.2023 neuvottelu** kunnanhallituksen ja Savonlinnan museon/ Etelä-Savon aluemuseon edustajien sekä maanomistajan ja kaavoittajan kesken. Neuvottelussa sovittiin muun muassa, että luonnoksesta poiketen myös korttelin 1 rakennuspaikka 1 merkitään RA-1 rakennuspaikaksi eli v. 1940 rakennetut rakennukset merkitään suojeltavaksi (sr-1) sekä myös korttelin 2 rakennuspaikan 2 ulkorakennus. Kaavamääräyksiä ja rakennusalan rajoja täydennetään vastaamaan em. tavoitteita. **Samalla todettiin, että muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin ovat niin vähäisiä, ettei ehdotusta tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.**

4.4.3 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

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

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

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

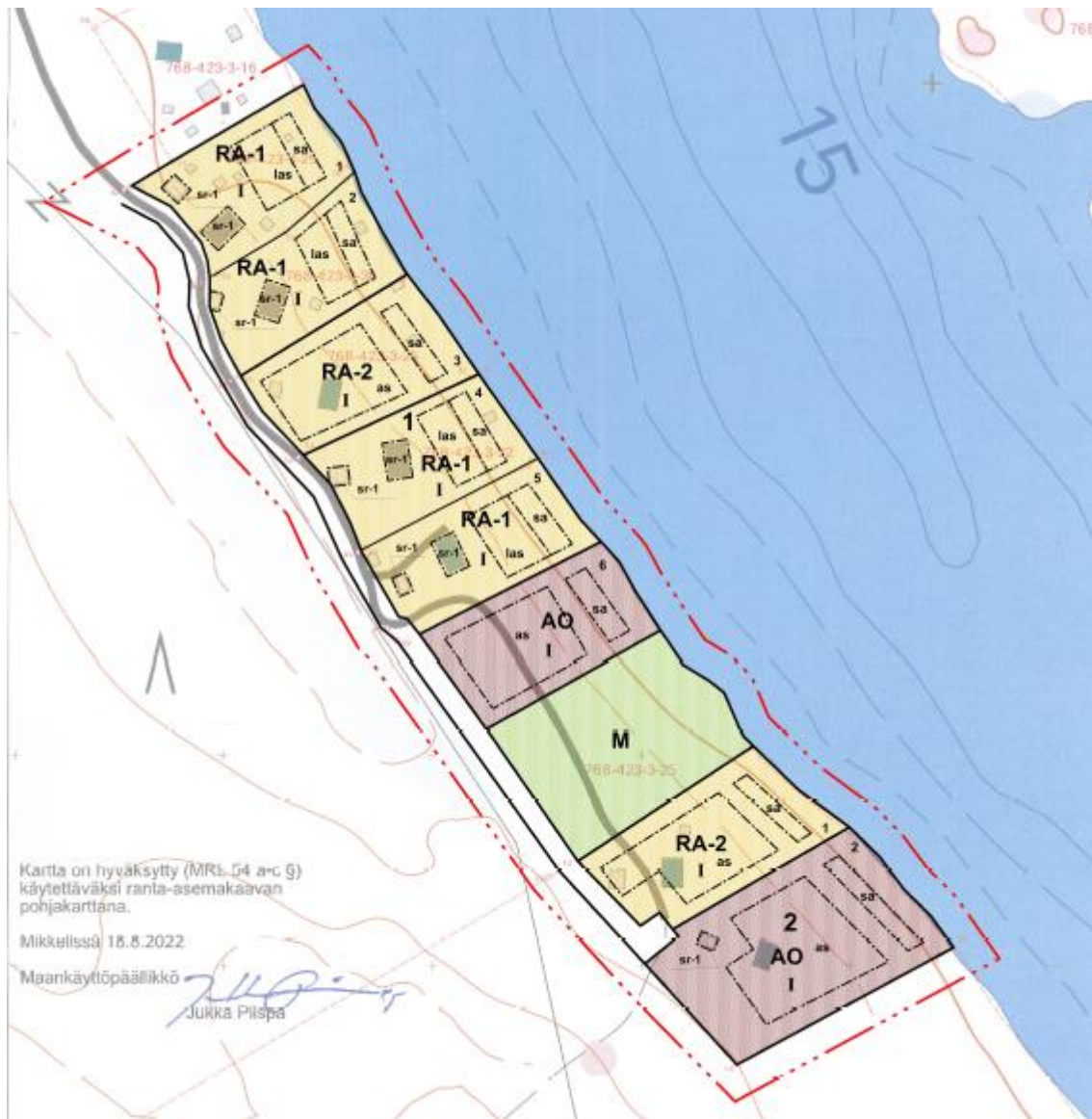
5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa osoitetaan kaksi erillispientalon (AO) ja kuusi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista neljällä rakennuspaikalla olevat entiset parakkirakennukset tulee säilyttää ja kahdella rakennuspaikalla korvata entinen parakkirakennus uudisrakennuksella. Kaavamääräysten mukaan uusien rakennusten tulee olla rakenteeltaan, ulkomateriaaliltaan, väriykseltään ja muodoltaan alueen rakennuskantaan ja luonnonympäristöön sopivia. Uudisrakennusten kerrosluku on muutettu I-kerroksiseksi; se vastaa alueella olevien rakennusten kerroslukua. Rakennusten purkaminen edellyttää MRL:n 127 §:ssä tarkoitetun purkamisluvan.

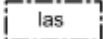
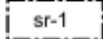
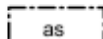
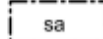
Kortteli - rak.	paikka	koko, ha	rak. oikeus	käyttötarkoitus	Huom.
	Rantaviiva. m				
1-1	50	0,43	250	RA-1	Vuokrattu, 31.12.2022
1-2	55	0,46	250	RA-1	
1-3	57	0,47	200	RA-2	Vuokrattu 31.12.2026
1-4	50	0,48	250	RA-1	

1-5	48	0,47	250	RA-1	Vuokrattu 31.12.2032
1-6	50	0,50	250	AO	
		2,81	1450		
2-1	54	0,47	200	RA-2	Vuokrattu 31.12.2027
2-2	75	0,77	250	AO	Vuokrattu 31.12.2022
		1,24	450		
Yht.	438	4,05	1850		
M- alue	81	0,60	0		
Tiealue	0	0,43			
Yhteensä 520 m		5,08 ha	1850 k-m2		



Ehdotus ranta-asemakaavaksi.

RANTA-ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.

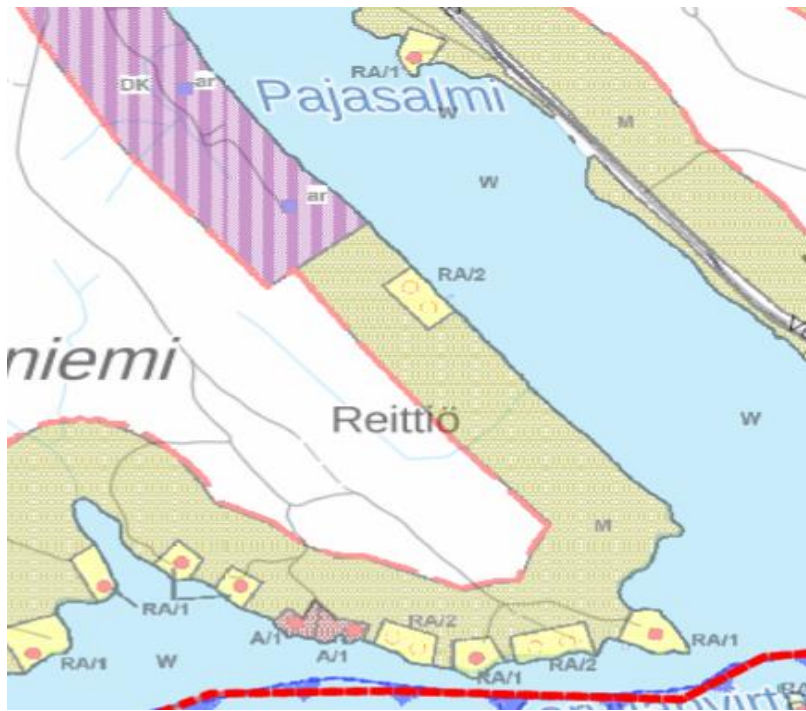
RA-1	Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa suojeltavien 121 kerrosneliömerin suuruisen aliupseeritalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen lisäksi yhden enintään 70 kerrosneliömetrin suuruisen sivuloma-asunnon sekä rantasaunan ja tarpeelliset talousrakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 55 kerrosneliömetriä. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 kerrosneliömetriä.
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. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 200 kerrosneliömetriä.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 180 kerrosneliömetrin suuruisen asuinrakennuksen sekä rantasaunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 70 kerrosneliömetriä. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 kerrosneliömetriä.
M	Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.
	15 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.
2	Korttelin numero.
1	Rakennuspaikan numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tieyhteys
	Sivuloma-asunnon rakennusala
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Historiallisesti/kulttuurihistoriallisesti - tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivuissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisten lausunto.
	Loma-asunnon taikka erillispientalon rakennusala.
	Rantasaunan rakennusala.

YLEISMÄÄRÄYKSET

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

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

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



Ote rantaosayleiskaavasta.

5.1 Mitoitus

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

Alueen rantaviivan pituus on 520 metriä ja pinta-ala 5,08 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.

Kantatilan Reittiö mitoitus.

Kantatilan Reittiö mitoitus yleiskaavassa on 13 rakennuspaikkaa.

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

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

5.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne saadaan Sulkavan kirkonkylästä.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Suunnittelualueen korttelialueet ovat pääosin tasaista, mäntypuuvaltaista aluetta, rantaosa rinnettä ja ranta kovapohjaista hiekka- moreenia.

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

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

5.4 Muut alueet

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

5.5 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

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

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

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

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

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

Tämä pitää likimain paikkansa säilytettävien neljän entisen parakkirakennuksen osalta. Ne on merkitty kaavaehdotukseen suojeltaviksi. Uudisrakennusten kerrosluku on muutettu I-kerroksiseksi. Se on alueen maisema- ja kyläkuvankuvan kannalta parempi kuin luonnoksessa esitetyt 1,5 kerroksiset.

Yleiskaavatyön yhteydessä ei ole tehty rakennusperinnön inventointia. Yleiskaavassa alueella on kaksi ar-merkintää, jonka mukaan rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua purkamislupaa. Suunnittelualueesta on laadittu rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, jossa on pyritty kuvaamaan alueen rakennuskantaa ja kulttuuriympäristöä. Ranta-asemakaavaan on merkitty neljä säilytettävää entistä parakkirakennusta talousrakennuksineen ja niille on annettu kaavamääräykset rakennusten suojelemisesta (MRL 127 §).

Kaavalla ei ole muita kulttuurisia vaikutuksia. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänneksiä.

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen). Kysymyksessä on yksityisestä rakentamisesta yksityisen omalle maalle, joten kaavasta ei aiheudu kunnalle kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisesta tai palvelujen järjestämisestä. Kaava-alueen rakentamisella on taloudellista vaikutusta: Kaavan toteuttaminen mahdollistaa kahden omakotitalon (AO), kahden uuden lomarakennuksen rakentamisen (RA-2) entisten parakkirakennuksen tilalle ja neljän sivuloma-asunnon rakentamisen neljälle (RA-1) rakennuspaikalle, joissa ovat entiset parakkirakennukset talousrakennuksineen suojellaan (sr-1).

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Ei merkittäviä vaikutuksia. Alue on peitteistä pääasiassa mäntyvaltaista metsäaluetta. Uudisrakennusten rakennusalat on merkitty niin, että ne sopivat alueen rakennusten ja luonnonympäristöön.

Kaavamääräyksissä on myös annettu määräykset rakennuspaikkojen rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena niin ,ettei rantamaisema oleellisesti muutu. 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 0,60 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 21.3.2023, korjattu 24.7.2023.

Alpo Leinonen

Alpo Leinonen

Kaavan laatija

Rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

puh, 0440 555 195

alpoe.leinonen@gmail.com

Sulkavan kunta

Mauri Ruuskanen

Johtava rakennustarkastaja

puh. 040 5711 689

mauri.ruuskanen@rantasalmi.fi

Janne Hämäläinen

Rakennustarkastaja

Puh. 050 597 5408

janne.hamalainen@sulkava.fi

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 18.11.2022, täydennetty 24.7.2023.
2. Luonnos ranta-asemakaavasta 18.11.2022.
3. Vastine 10.3.2023 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä.
4. Ehdotus ranta-asemakaavasta 20.3.2023, korjattu 24.7.2023.
5. Vastine 24.7.2023 kaavaehdotuksesta annetuista lausunnoista ja muistutuksista.
6. Ranta-asemakaava-alueen rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys 15.3.2023, täydennetty 24.7.2023