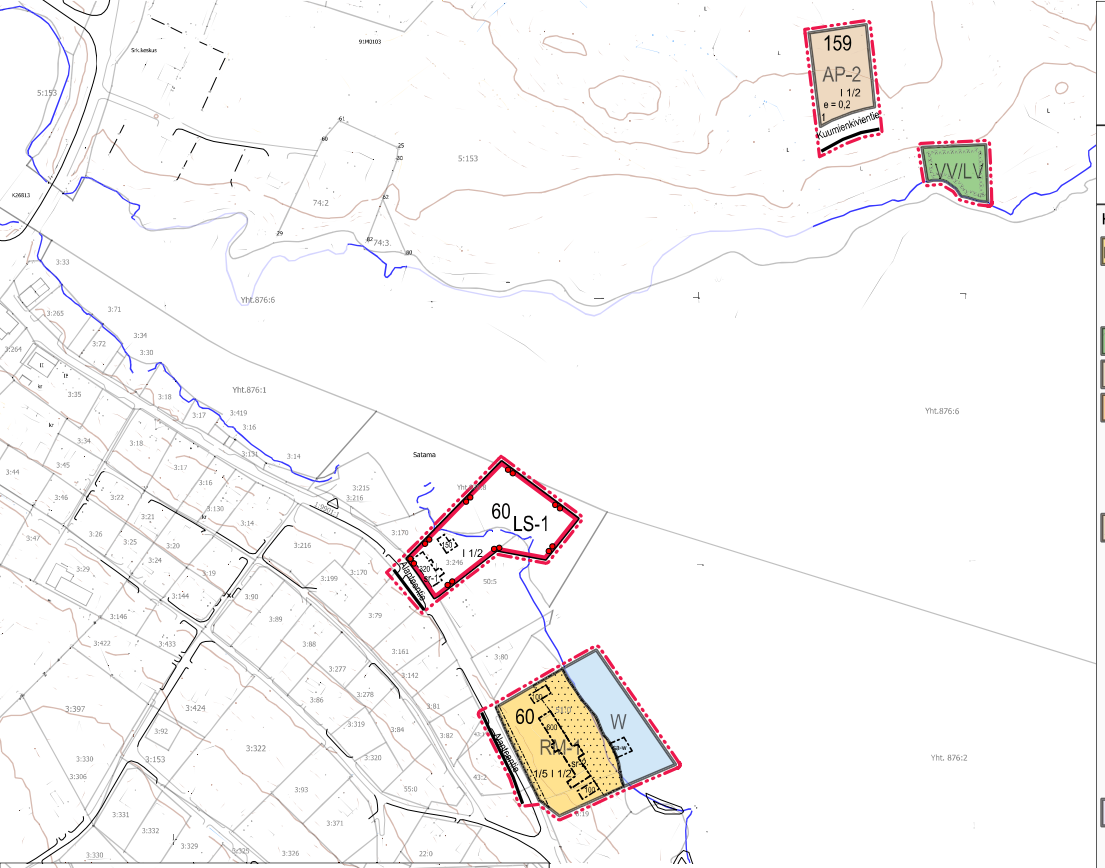

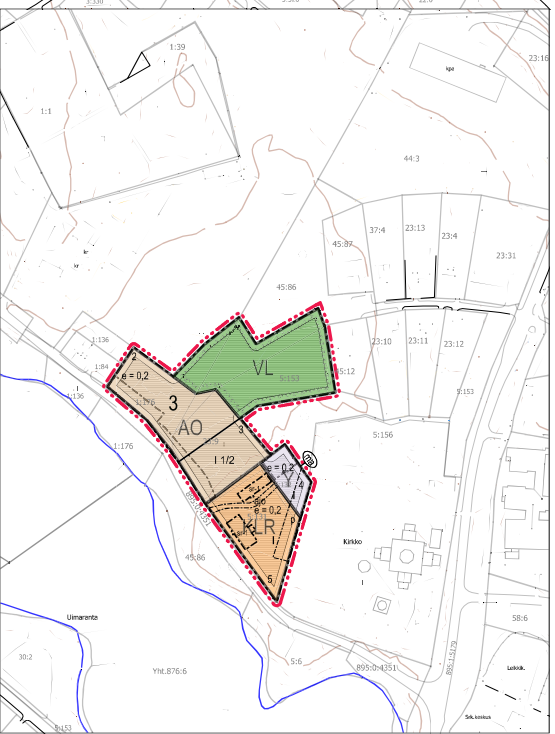

Sulkava
Kirkonkylä
Keskustan pienet asemakaavamuutokset, ehdotus

Asemaavan muutos koskee korttelelta 3, 3a, 60 (osa), 159 (osa), sekä niihin rajautuvia liikenne- ja viheralueita.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 3, 60 (osa), 159 (osa) sekä liikenne- ja viheralueet.

Kaavamerkinnät ja -määräykset, ehdotus

RM-1 Matkailupalveluiden alue
Alueella saa sijaita majoitus, sauna ja kokoontumistiloja. Lisäksi alueella saa sijaita yksi maksimissaan 80 k-m2:n kokoinen asuinhuoneisto. Uudisrakentamisen on noudateltava olemassa olevaa rakennuskantaa värityksen, materiaalien, kattomuotojen ja ulkoasun osalta.

VL Puisto

AO Erillispientalojen korttelialue

KLR Toimisto-, liike- ja matkailurakennusten korttelialue
Alueella on sallitua korjausrakentaminen sekä katosten, terassien ja muiden vastaavien rakennelmien rakentaminen. Rakennusten ja rakenteiden on noudateltava olemassa olevaa rakennuskantaa värityksen, materiaalien, kattomuotojen ja ulkoasun osalta.
Alueelle saa sijoittaa yhteensä 30 m2:n verran terasseja ja katoksia. Katosten ja terassien tulee sijoittua sivurakennuksen yhteyteen.

AP-2 Asuinpientalojen korttelialue, alueelle saa sijoittaa miniasuinrakennuksia

Uusien minitaloasuinrakennusten tulee olla kooltaan vähintään 30 k-m2 ja enintään 60 k-m2. Niitä ei saa rakentaa yhteen. Erillisiä minitaloja tulee rakentaa tontille ainakin 4 kpl. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten palo-ominaisuuksien tulee sopia vaativaan paloympäristöön. Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto, jonka lappeiden kaltevuus on 1:3 - 1:2. Harjakorkeus saa olla enintään 6,0 metriä maanpinnasta. Seinään, joka sijoittuu alle 2 m etäisyydelle naapurin asuntokohtaisesta pihasta, ei saa tehdä ikkunoita.

Tontin sisäinen ajoyhteys tulee mitoittaa pelastusajoneuvon mukaan.
Tontin saa jakaa asuntokohtaisiin alueisiin. Kutakin asuinrakennusta varten on varattava aluetta vähintään 200 m2. Asuntoon liittyvät terassit, rakennelmat ja enintään 6 m2 katokset tulee sijoittaa kytkettynä rakennukseen. Asunnon terassi saa kooltaan olla enintään 20 m2. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidanteilla tai leikatuilla pensasaidoilla, jotka saavat olla enintään kaksi metriä korkeita, tai pääosaltaan enintään yhden metrin korkuisella puisella, julkisivujen tapaan käsitellyllä aidalla.

Rakennukset ja katokset tulee sijoittaa siten, että järvinäkymä kaikilta taloilta tai niiden terasseilta on mahdollinen.

Y Yleisten rakennusten korttelialue
Uudisrakentamisen ja rakenteiden on noudateltava olemassa olevaa rakennuskantaa värityksen, materiaalien, kattomuotojen ja ulkoasun osalta.
Alueelle saa sijoittaa yhteensä 30 m2:n verran terasseja ja katoksia. Katosten ja terassien tulee sijoittua muun rakennuskannan kanssa samaan yhteyteen

LS-1 Satama-alue.
Alueelle saa rakentaa veneilyä ja polttoaineen jakelua sekä matkailua palvelevia rakennuksia, rakenteita ja pysäköintialueita. Laitureiden läheisyyteen saa rakentaa maksimissaan 50 k-m2:n kokoisen huolto- / talousrakennuksen. Päärakennuksen yhteydessä saa sijaita maksimissaan 60 k-m2:n kokoinen asuinhuoneisto
Uudisrakentamisen ja rakenteiden on noudateltava olemassa olevaa rakennuskantaa värityksen, materiaalien, kattomuotojen ja ulkoasun osalta.

W Vesialue

MRA Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
Valtakunnallisesti merkittävällä alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että rakennettaessa uutta, korjattaessa tai laajennettaessa rakennus sopii historiallisesti ja kyläkuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa rakennetun ympäristönsä syntyaikaan liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden ja yhdyskuntateknisten verkkojen rakentamista.

159 Korttelin numero

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun

I 1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi

1/5 I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi

600 Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä

e = 0,2 Tehokkuusluku

2 Ohjeellisen rakennuspaikan numero

Ohjeellinen rakennuspaikan raja

Istutettava alueen osa

sr-1 Suojeltu rakennus
Kulttuurihistoriallisesti arvokas tai maisemakuvan säilyttämisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Olennaisissa korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto

sr-2 Suojeltu rakennus
Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja/tai ympäristöllisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Palauttavat muutokset ovat mahdollisia. Olennaisissa korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sa-w Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa ponttonille rakennettuja kelluvia saunarakennuksia sekä niitä palvelevia laitureita, käyntiseiltoja, kiinnitysjärjestelyjä ja muita rakenteita. Saunarakennusten suurin sallittu kokonaisrakennusoikeus on 30 k-m2
Rakennusten on liityttävä vesi- ja viemäriverkostoon.
Rakentamisen ja rakenteiden on noudateltava olemassa olevaa rakennuskantaa värityksen, materiaalien ja ulkoasun osalta.

Rakennusala

ajo Ohjeellinen ajoyhteys

Katu

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Alanteentie Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi

Yleiset määräykset:

Mikäli kaavamääräyksessä ei ole muuta mainittu, niin tontille saa päärakenuksen lisäksi rakentaa yhteensä enintään 4 kpl talousrakennuksia. Talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja harjakorkeuden pienempi kuin asuinrakennuksen sekä kooltaan asuinrakennukselle alisteisia. Asuinrakennusten talousrakennusten tulee katemateriaaliltaan ja katevärittään olla yhtenevänen päärakennuksen julkisivun kanssa.

Seinämateriaalin ja -värityksen tulee sopeutua päärakennuksen väritykseen.
Rakennelmat ja laitteet on sijoitettava ensisijaisesti asemakaavan osoittamalle rakennusalalle
Vajat, rakennelmat ja laitteet kuten pienet autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, pihagrillit, maakellarit, jätekatokset, leikkimökit ja muut vastaavat on sijoitettava tontille siten, ettelvät ne aiheuta haittaa naapurille tai rumenna ympäristöä

Rakennuspaikkojen on liityttävä alueen yleiseen kunnallisteknisen verkostoon

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallisteknilkan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Hulevesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat kunnallisteknilkan suunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
- 1 autopaikka 100 asuin- ja yleisten rakennusten kerrosalaneliömetriä,
- 1 autopaikka 70 liikerakentamisen kerrosalaneliömetriä kohti.

Autopaikkojen mitoitus ja sijoittelu tulee esittää rakennuslupahakemusten yhteydessä.

Viemäripjärjestelmien muutoksissa huomioitava vesi- ja viemärilaitoksen asettamat padotuskorkeudet.

Katuun rajautuvia näkymiä ei saa sulkea.

Korttelin 60 sekä korttelin 3 tontin 4 erityismääräykset
Alue on merkittävä kulttuuriympäristö. Kaavamuutosalueella on kokonaisuutena suuri imagollinen merkitys Sulkavan
kirkonkylälle ja tämä perinteinen miljöökokonaisuus tulee säilyttää ja ylläpitää huolellisesti.
Kaavamuutosalueella suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä sekä uudis- ja täydennysrakentamisessa on noudatettava alueen rakentamisperinnettä: harjakatto tai mansardikatto,
kattokaltevuus 1:1,1 - 1:1,2, peittomaalatut puujulkisivut ja pystysuuntaiset ikkunat.
Rantaan sijoittuvissa kortteleissa sekä satama-alueella tulee huomioida
maisemalliset tekijät erityisen huolellisesti. Alanteentiellä avautuvia järvinäkymiä ei saa kokonaan peittää Järvelle päin kaavamuutosalueen rantojen tulee näyttää huolitelluilta ja hyvin pidetyiltä.
Rantojen aktiivinen käyttö on suotavaa ja sen tulee näkyä rantojen käsittelyssä ja rakentamisessa.

Sulkava	
Keskustan pienet asemakaavamuutokset, ehdotus	
Kaavaluonnos nähtävillä 8.5.- 12.6.2025	JÄRVI-SAIMAAN PALVELUT
Kaavaehdotus nähtävillä PP.KK.-PP.KK.VVVV	
Hyväksytty kunnanvaltuustossa PP.KK.VVVV §	Simo Kaksonen, DI Aluekehitysjohtaja
Lainvoimaisuus PP.KK.VVVV	
1:2000	Sulkava 28.10.2025