

Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.5.-12.6.2025. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 2 osallisten mielipidettä. Lausuntojen perusteella kaavamääräyksiä tarkennettiin.

Etelä-Savon Ely-keskus, 3.6.2019

Etelä-Savon Ely-keskus toteaa, että Kaavamuutosalueiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on tunnistettu ja osoitettu niiden säilymisen turvaavilla kaavamerkinnoilla- ja määräyksillä. Kaavakartalla tai kaavan yleisissä määräyksissä tulee kuitenkin näkyä myös alueiden valtakunnallinen merkitys (RKY-rajaus).

Entisten kunnantuvan ja pitäjätuvan tontin kaavamääräys on hyvin linjassa Jurakausi-hankkeen yhteydessä tarkastellun ko. rakennusten monikäyttöisen kehittämisen kanssa. Kaavaratkaisussa on onnistuneesti lähdetty mahdollistamaan julkisen rakennuskannan monikäyttöisyyttä ja samalla huomioitu rakennusten arvot osana alueen kehittämistä.

RKY-alueen arvot ja rakentamislain viimeaikaiset muutokset (lupavapaa rakentaminen) huomioiden on Kirkkotien varrella täydennysrakentamista tarpeen ohjata vielä nyt esitettyä tarkemmin. Sitovien rakennusalojen käyttö alueen mahdollisen täydennysrakentamisen osalta puoltaa paikkansa, jotta myös lupavapaa rakentaminen toteutettaisiin ohjatusti.

KLR-korttelin piha-alueen käyttöä ja mahdollista täydennysrakentamista haastaa alueen toimiminen myös kirkon paikoitusalueena, etenkin kun kaavaluonnoksessa on poistettu Tiiterontien varren paikoitusalueen varaus. Näin arvokkaassa ympäristössä em. toimintojen huolellinen suunnittelu ja sitova ohjaaminen kaavakartalla on tarpeen. Paikoituksen ja rakentamisen yksityiskohtaisempaa ohjaamista kaavakartalla on myös hyvä pohtia ns. miniasuinrakennusten rakennuspaikan osalta, jotta sen hallittu toteuttaminen voitaisiin varmistaa.

ELY-keskus kiinnittää lisäksi huomiota yleismääräyksistä ensimmäisen johdonmukaisuuteen suhteessa rakennuspaikkojen rakentamisen muuhun ohjaamiseen, jottei yleismääräys jäisi tulkinnanvaraiseksi tai ristiriitaiseksi suhteessa kaavakartanmerkintöjen kanssa. Lisäksi todetaan, että Kirkkotien AO-alueen kerrosluku on kaavaluonnoksessa I, kun kadunvarren omakotitalot ovat tällä hetkellä 1 ½-kerroksisia.

Kaavoittajan vastine

RKY-alue voidaan osoittaa kaavakartalla

KLR-alueen kaavamääräystä voidaan tarkentaa siten, että alueella on sallittua vain korjausrakentaminen sekä terassien ja katosten rakentaminen.

Kaavaluonnos ohjaa AP-alueen rakentamista ja toteuttamista riittävällä tarkkuudella. Yleismääräyksissä on maininta, että autopaikkojen sijoittelu tulee esittää rakentamislupahakemusten yhteydessä. Yleismääräystä voidaan tarkentaa

Etelä-Savon maakuntaliitto, 5.6.2025

Ei huomautettavaa

Savonlinnan maakuntamuseo, 5.6.2025

Kaavakartalla ns. Pihilän-kohde on merkitty sr-1 merkinnällä, mutta kaavaselostuksessa kohteesta puhutaan sr-2 merkinnällä

Kaavalostuksen lukijassa hämmennystä voi aiheuttaa se, että kirkkopelto ei kuulu kaava-alueeseen vaikka selostuksessa siihen viitataan

Kirkkotien varrelle olisi hyvä pohtia tarkempien rakennusalojen osoittamista uudisrakentamiselle

Kaavoittajan vastine

Kaavaselostusta voidaan tarkentaa.

Rakentamisen ohjausta voidaan tarkentaa Kirkkotien osalta.

Pohjois-Savon Ely-keskus, 6.6.2025

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue huomauttaa osallisena, että pienistä asemakaavamuutoksista ei ole käyty aloitusvaiheen viranomais- tai muuta työneuvottelua, jossa liikenne-ELY olisi voinut ottaa ennakoon kantaa kaava-alueen rajaukseen tai muihin maantieverkkoa koskeviin asemakaavan muutostarpeisiin.

Liikenne -vastuualueen näkemyksen mukaan asemakaava-alueilla liikenne on pääsääntöisesti paikallista liikennettä, jolloin maantien liikennealueeksi (LT) osoittamiseen ei ole edellytyksiä. Asemakaava-alueella sijaitsevat yhdystieluokkaiset maantiet tulisi näin ollen osoittaa asemakaavassa katuna.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue esittää, että Sulkavan kunta laajentaisi suunnittelualuetta 3 niin, että koko voimassa olevan asemakaavan mukainen LYT -merkinnällä osoitettu Kirkkotien alue (Yleinen tie vierialueineen) otettaisiin mukaan kaavamuutokseen ja osoitettaisiin katuna. Lisäksi kaavamuutosten kohteeksi tulisi jatkossa ottaa myös Alanteentien (mt 15181), joka on osoitettu LYS -merkinnällä (yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen). Yleiskaavan yt/kk -merkintä (yhdystie/kokoojakatu) ohjaa asemaakaavoitusta näiltä osin.

Taustaselvityksissä on syytä mainita keväällä 2025 valmistunut Sulkavan kunnan liikenneturvallisuussuunnitelma.

Kaavoittajan vastine

Kirkkotie voidaan rajata kaava-alueen ulkopuolelle.

Liikenneturvallisuussuunnitelma voidaan mainita kaavaselostuksessa.

OSALLISTEN MIELIPITEET

Veikko Virtanen, 12.06.2025

Merkinnän muuttaminen yksistään LS-1 (satamapalveluiden alue) rajaa kohtuuttomasti rakennuksen käyttömahdollisuuksia ja vaikuttaa välittömästi kiinteistön arvoon. Muu, kuin satamaan ja matkailuun liittyvän liiketoiminnan harjoittaminen estyy. Samoin myös kaikenlainen asuminen, esimerkiksi mahdollisen yrittäjän oma asuminen.

LS-1 merkintä naapurikiinteistössä vaikuttaa myös omistamani kiinteistön arvoon mahdollisesti lisääntyvinä häiriötekijöinä

Perustuslain 6 §:n mukaan ” Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.” Näin ei tässä kaavaluonnoksessa ole, kun verrataan kiinteistöjen 51:0 ja 3:246 kohtelua. Toisessa on lupa asua ja toisessa ei. Mikään tosiasiallinen argumentti ei puolla näin räikeää epätasa-arvoista kohtelua. Saman perustuslain 15 §:n mukaan ” Jokaisen omaisuus on turvattu.” Kiinteistön 3:246 omistajan omaisuuden arvo laskee tällä kaavamuutoksella radikaalisti

Pienten omakotitalojen korttelialue menisi varmasti kaupaksi paremmin, jos se sijaitisi rantatontilla. Sopiva olisi esimerkiksi aivan Kuumienkivientien lopussa oleva rantatontti, jota on jo silputtu naapuritontin tarpeisiin.

Kaavoittajan vastine

Kaavan tavoitteista ja sisällöistä on keskusteltu muutoksen kohteena olevien tilojen omistajien kanssa. Kaavan tavoitteena on juurikin mahdollistaa vierasvenesatamatoiminnan kehittyminen myös tulevaisuudessa. Kaavamääräystä voidaan tarkentaa siten, että myös asuminen mahdollistuu alueella.

Suunnittelualueella on jo vierasvenesatamatoimintaa. Nykyisen toiminnan jatkuminen ei vaikuta alueen kiinteistöjen arvoihin.

Kaava on laadittu alueidenkäyttölain mukaisesti, tällöin kaava on myös perustuslain mukainen.

Kuumienkivien alueella minitalo kohteeksi on valikoitunut kunnan omistuksessa oleva tontti josta on järvinäkymät.

Mikko Leppialho 11.6.2025

Marimekon luoteispuolelle osoitettu 100 k-m²:n rakennusala on poistettava tai siirrettävä toiseen kohtaan. Rakennusala tukkii tontin ja vie Alanteentien näkymän Saimaalle

Kaavoittajan vastine

Voimassa olevassa asemakaavassa kyseiselle kohdalle on osoitettu 300 k-m²:n kokoinen varastorakennus. Nykyinen kaava sallii siis 300 k-m²:n kokoisen rakennuksen rakentamisen tälle kohdalle tonttia. Kaavaluonnoksessa varastorakennuksen koko on pienennetty kolmannekseen tästä. Rakennusoikeuden pienentämisellä mahdollistetaan nykyistä kaavaa paremmin näkymien säilyminen Alanteentieltä. Kaavaa ei tulisi muuttaa