



**SULKAVAN KUNTA,
TEOLLISUUSALUEIDEN
YLEISKAAVA /
TAAJAMAYLEISKAAVAN
LAAJENNUS**

KAAVASELOSTUS, LUONNOSVAIHE



Yleiskaavan selostus, joka koskee 28.10.2025 päivättyä kaavakarttaa.

Kaavan vireilletulo:

Kunnanhallitus 06.02.2025 § 23

OAS:n nähtävilläolo:

24.2. – 14.3.2025

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:

pp.kk.2025 – pp.kk.2025

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo:

pp.kk.2026 – pp.kk.2026

Kaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto



Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä.....	4
1.1. TIIVISTELMÄ.....	4
1.1.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	5
2. PERUSTIEDOT	7
2.1. Yleistä.....	7
2.2. Luonnonympäristö ja topologia	8
2.3. Maaperä	10
2.4. Kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset	12
2.5. Tekninen huolto.....	12
2.6. Liikenne.....	13
2.7. Rakennettavuus	16
2.8. Ympäristöhäiriöt.....	16
2.9. Maanomistus	16
2.10. Suunnittelutilanne	17
2.10.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	17
2.10.2. Maakuntakaava.....	17
2.10.3. Yleiskaava.....	18
2.10.4. Asemakaava.....	19
2.10.5. Rakennusjärjestys	19
2.10.6. Pohjakartta	20
2.10.7. Lähiympäristön kaavatilanne.....	20



3. Suunnittelun vaiheet.....	21
3.1. YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA VIREILLETULO	21
3.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	21
3.3. YLEISKAAVAN TAVOITTEET	22
3.4. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	23
3.5. VIRANOMAISYHTEISTYÖ	23
4. YLEISKAAVAN KUVAUS	23
4.1. TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	23
4.2. ALUEVARAUKSET	23
5. KAAVAN VAIKUTUKSET	25
5.1. Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	25
5.2. Yleiskaavan suhde maakuntakaavaan	25
5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan	25
5.4. Vaikutukset elinympäristöön, viihtyisyyteen ja virkistykseen	26
5.5. Vaikutukset kulttuuriympäristöön	26
5.6. Vaikutukset liikenteeseen	26
5.7. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	27
5.8. Taloudelliset vaikutukset	27
5.9. Epävarmuustekijät	27
5.10. Ympäristön häiriötekijät	27
6. Yleiskaavan toteuttaminen	27



1. Tiivistelmä

1.1. TIIVISTELMÄ

Tämä yleiskaava on suunniteltu vastaamaan Sulkavan kunnan tarpeisiin varata uusia teollisuusalueita. Alueet sijoitetaan strategisesti kauemmas asutuksesta, jotta voidaan varmistaa, ettei teollisuustoiminta häiritse asuinympäristöjä. Teollisuusalueet tarjoavat yrityksille tilaa toimia tehokkaasti hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Kaavassa on huomioitu myös ympäristön ja maiseman arvot. Suunnittelualueilla olevat arvokkaat luontokohteet ja muinaisjäännökset on osoitettu omilla merkinnöillään. Uudet teollisuusalueet tuovat Sulkavalle työtä ja tuloja sekä tekevät kunnasta houkuttelevamman paikan yrityksille ja asukkaille.

Yleiskaavan toteutus tapahtuu vaiheittain, ja sen onnistumista seurataan säännöllisesti. Tämä on askel kohti elinvoimaisempaa ja kestäväää tulevaisuutta Sulkavalla.

Yleiskaava on lähtenyt liikkeelle kunnan aloitteesta. Yleiskaavalla varaudutaan teollisien toimintojen sijoittumiseen Sulkavalla varaamalla näille tarkoituksenmukaiset alueet. Nykyiset teollisuusalueet sekä tyhjät teollisuustontit sijaitsevat lähellä asutusta, joten niille ei voida osoittaa suurempaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuutta.

Suunnittelualue koskee mt 435 varrella olevia tiloja 768-432-5-153, 768-432-5-169, 768-432-5-162, 768-432-1-158 sekä 768-432-1-134.

Alueen laajamittainen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

1.1.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo: Kunnanhallitus 6.2.2025 § 23

OAS:n nähtävilläolo: 24.2. – 14.3.2025

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo: pp.kk.2025 – pp.kk.2025

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo: pp.kk.2026 – pp.kk.2026



Kaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN EDETESSÄ.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

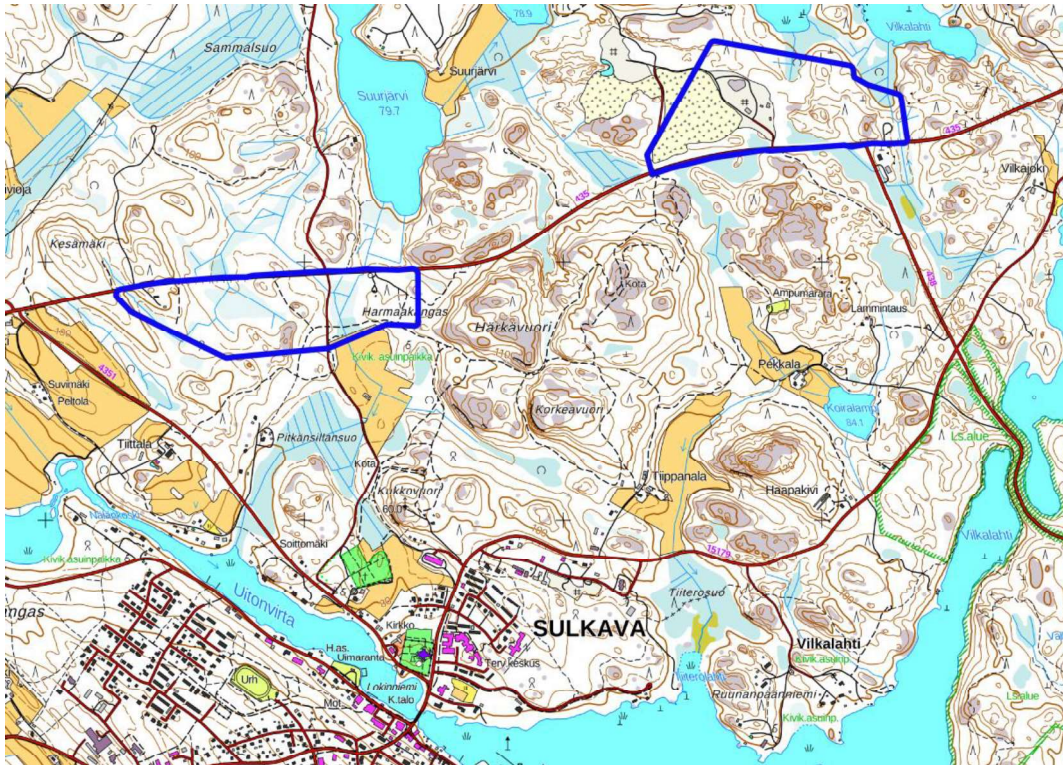
Kaava-alueet sijaitsevat mt 435 varrella n. 1,6 km ja 4 km etäisyydellä Sulkavan kirkonkylästä



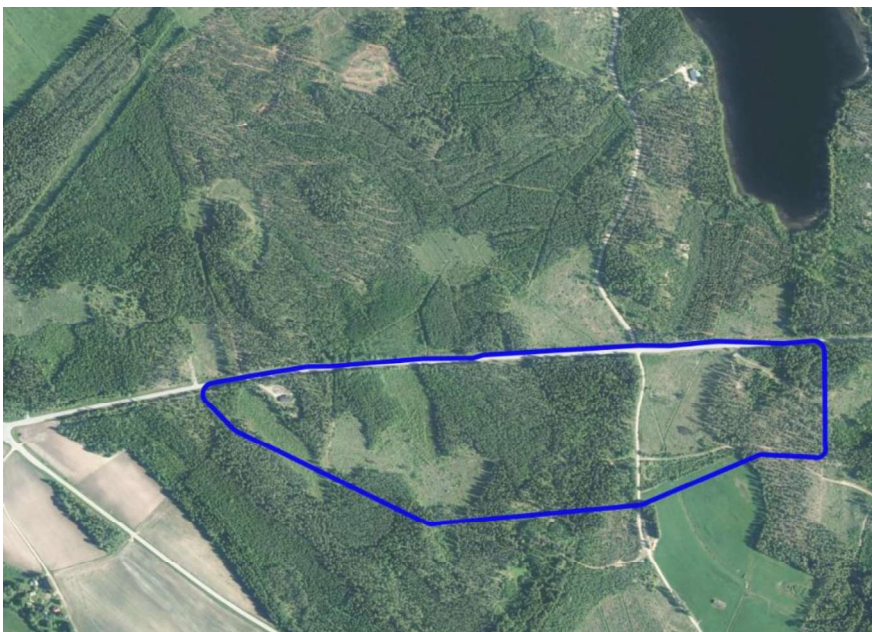
Kuva 1. Suunnittelualueiden sijainti



Sulkavan kunta,
Teollisuusalueiden yleiskaava / taajamayleiskaavan laajennus
Kaavaselostus, luonnos



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta sinisellä viivalla



Kuva 3. Läntisempi suunnittelualue ilmakuvalla, rajausta sinisellä viivalla



Kuva 4. Itäisempi suunnittelualue ilmakuvalla, rajausta sinisellä viivalla

2. PERUSTIEDOT

2.1. Yleistä

Suunnittelualueet sijaitsevat Sulkavan taajaman pohjoispuolella, mt 435 varrella. Längisempi alueista sijaitsee Suurjärventien sekä Jukolantien risteyksessä, mt 435 eteläpuolella. Alueen pinta-ala on n. 28 ha. Itäisempi alue sijaitsee maanteiden 435 ja 438 risteyksessä, mt 435 sekä Iijärven välissä. Alueen pinta-ala on n. 31 ha. Itäisempi alueista ulottuu lähimmillään n. 90 m:n päähän Iijärven rannasta.

Alueilla on laadittu luontoselvitykset. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä.

Längisemmällä alueella sijaitsee yksi omakotitalo sekä metsästysseuran kota. Itäisemmän alueen osalta lähin asuinrakennus on n. 60 m:n etäisyydellä mt 435:n toisella puolella. Itäisemmällä alueella sijaitsee maa-ainesten ottoalue sekä kalliomurskaamo. Längisemmän alueen läpi kulkee Jukolantie, joka on yksityistie. Itäisempi alue rajoittuu länsiosastaan Kylmälahdentiehen.

Alueille on tarkoitus mahdollistaa teollinen toiminta, joka vaatii helpot kuljetusyhteydet sekä harjoittaa toimintaa, jota ei voida toteuttaa aivan taajaman vieressä ja / tai tarvitsee paljon tonttimaata.



Läntisemmälle alueelle on mahdollista tulevaisuudessa ulottaa kunnallistekniikka Kirkkotien ja Jukolantien kautta. Tällöin on mahdollista saada Kirkkotien varren kiinteistöt mukaan keskitettyyn kunnallistekniikkaan

2.2. Luonnon ympäristö ja topologia

Alueella on tehty luontoinventointi kesällä 2024. Luontoselvityksen laati Juha Saajoranta JS-Enviro Oy:stä.

Itäisempi alue:

Itäisempi alue on kauttaaltaan käsiteltyä talousmetsää, jossa on toteutettu avohakkuita ainakin 15-20 vuotta aikaisemmin. Tällä hetkellä suunnittelualue kasvaa nuorta metsää, joka on paikoin varsin tiheää, johtuen siitä, ettei harvennuksia ole tehty joitakin osia lukuun ottamatta. Alueen etelä-lounaisosa on kosteaa soistumaa, johon vesi virtaa suunnittelualueen keskiosan yläköalueelta. Samalla tie numero 435 estää veden virtauksen etelään ja itä- ja länsireunan korkeampi maasto pidättää veden edellä mainittuun painanteeseen.

Suunnittelualueella on useita kallioharjanteita, jotka ovat ohuen sammal-/jäkäläkasvuston peitossa. Merkittävin yksittäinen maastokohta on alueen keskivaiheilla oleva siirtolohkareikko, joka kohoaa muusta maastosta arviolta 8-10 metrin korkeudelle.

Kenttäkerros on peitteellinen. Alueen kaakkoiskulmassa metsätyyppeinä vaihtelevat puolukka- ja kanervatyypin kankaan kasvustot, paikoin myös mustikka on valtalajina. Lisäksi alueella kasvaa kieloa, horsmaa, metsäkastikkaa ja metsälauhaa. Merkittävää on metsämaitikan runsaus suunnittelualueen kaakkoiskulmassa tien läheisyydessä. Tässä yhteydessä tarkkailtiin myös kirjoverkkoperhosen esiintymistä, koska maitikat toimivat perhosen toukkien kasvualustoina. Havaintoja ko. perhoslajista ei tehty maastotarkastuksen yhteydessä.

Maisemallisesti suunnittelualueen merkittävin kohde on sen keskellä oleva harjanne ja sinne sijoittuva louhikko, johon jääkausi on kerännyt merkittävän määrän suuria, useiden kuutiometrien kokoisia siirtolohkareita. Laella on nähtävissä niin ikään avokalliota. Kyseinen harjanne kohoaa edellä kuvatusa koivikosta kohtalaisen jyrkkänä siten, että suurimmat siirtolohkareet sijoittuvat harjanteen laelle. Myös harjanteen rinteillä on siirtolohkareita, joskin selvästi pienempiä kuin huipulla olevat lohkarit.



Harjanteen rinteessä kenttäkerroksessa valtalajeina vuorottelevat kanerva, puolukka ja mustikka. Metsätyyppi on kuivaa kangasta. Kenttäkerros on aukkoinen.

Harjanteen rinteiden ja laen kalliopaljastumien ja siirtolohkareiden pinnoilla kasvavat karvejäkälää, kytökarhunsammalta ja poronjäkälistä vaalea- ja harmaaporonjäkälät. Myös palleroporonjäkälää havaittiin vähäisiä määriä. Rinteessä kasvaa harvakseltaan isohirvenjäkälää sekä notkopainanteissa kangasraikasammalta. Myös naavaa kasvaa harjanteen rinteiden ja laen kuusten oksistossa.

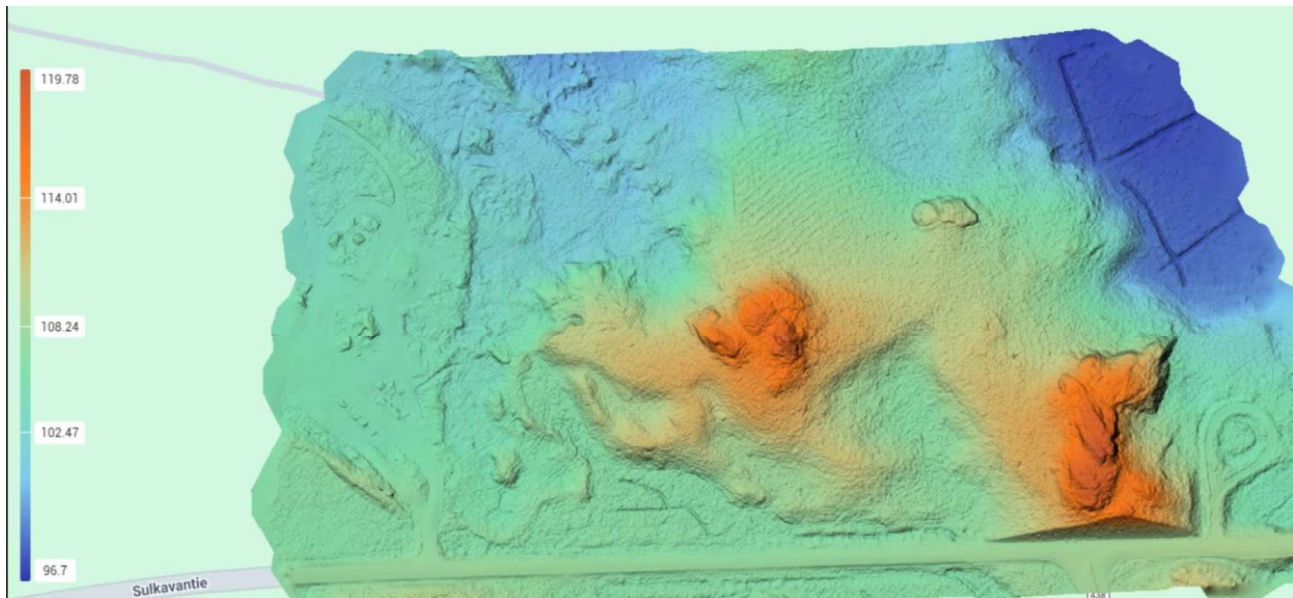
Kyseistä harjanteen lakiosaa voidaan pitää metsälain 10 §:n mukaisena kohteena.

Läntisempi alue:

Alue on talousmetsää, jossa on toteutettu avohakkuita viimeisen kymmenen vuoden aikana. Nämä kohdentuvat suunnittelualueen itäosaan, aluetta halkovan paikallistien itäpuolelle, jossa kokonaispinta-alasta on käsitelty avohakkuumenetelmällä noin 75 %. Myös edellä mainitun paikallistien länsipuolella on viime vuosien aikana toteutettu avohakkuu arviolta noin kahden hehtaarin suuruisella alueella. Tämä alue on laikutettu ja istutettu ilmeisesti kuluvan vuoden aikana. Myös alueen länsirajauksen ulkopuolella on toteutettu avohakkuita.

Maasto nouse alueen kaakkois-/eteläosassa kohti pohjoista ja on loivasti kumpuilevaa harjannetta.

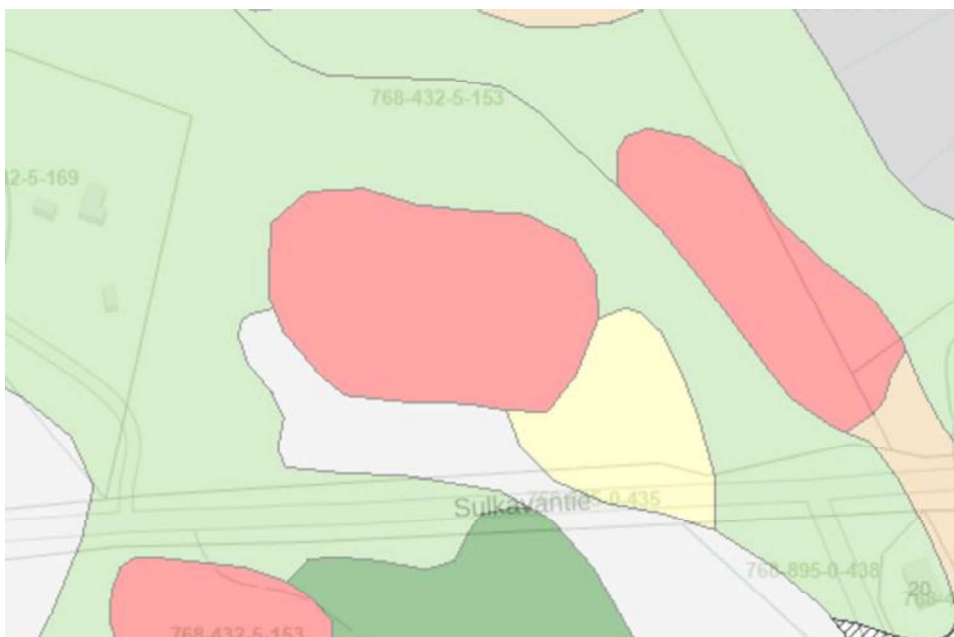
Kenttäkerroksessa kasvaa lähinnä sananjalkaa, paikoin mustikkaa sekä mättäillä jonkin verran kanervaa. Muita kasveja ovat kenttäkerroksessa maitohorsma, metsäkastikka, ojasorsimo ja paikoin jokapaikansara.



Kuva 5: Ote itäisemmän alueen korkeusmallista

2.3.Maaperä

Itäisemmän alueen maaperä kalliota ja hiekkaa. Alueelta löytyy hieman karkeaa hietaa sekä rahkaturvetta.

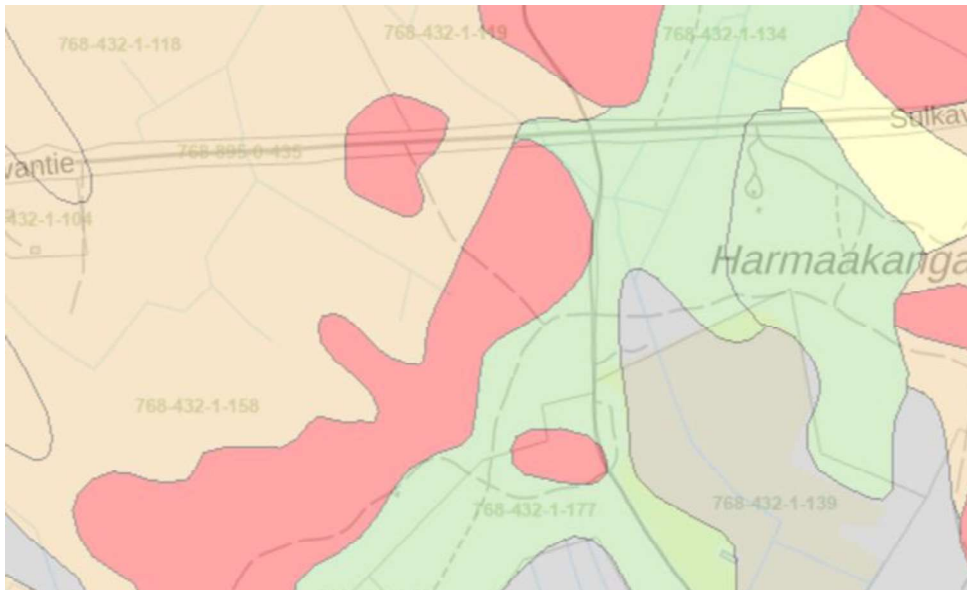


Kuva 6: Ote maaperäkartasta itäisemmän alueen osalta



Sulkavan kunta,
Teollisuusalueiden yleiskaava / taajamayleiskaavan laajennus
Kaavaselostus, luonnos

Läntisemmän alueen päämaalajeina hiekka ja hiekkamoreeni. Alueella on myös hieman kalliota.



Kuva 7: Ote maaperäkartasta läntisemmän alueen osalta

2.4. Kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelutyössä hyödynnetään taajamayleiskaavan yhteydessä laadittua muinaisjäännösinventointia. Suunnittelualueella sijaitsee osittain yksi kiinteä muinaisjäännös: Harmajankangas kivikautinen asuinpaikka.



Kuva 8: Ote museoviraston Museoverkkokartasta muinaisjäännösten osalta

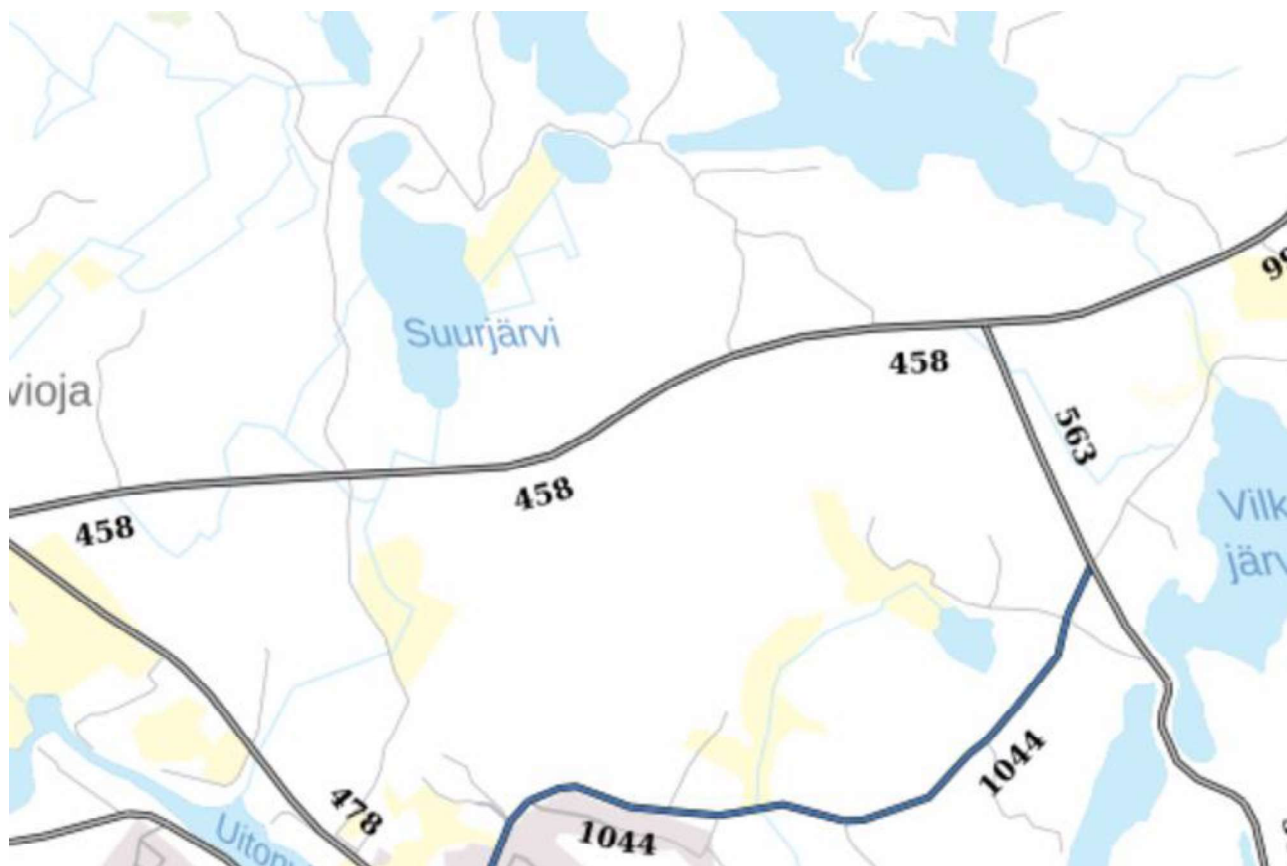
2.5. Tekninen huolto

Suunnittelualueilla ei ole olemassa olevaa teknisen huollon verkostoa. Verkosto on lähimmillään läntistä aluetta Kirkkotien suunnassa n. 1 km etäisyydellä. Läntisemmän alueen valmistelun yhteydessä rakennettava kunnallistekniikka palvelisi myös Kirkkotien alueen asukkaita ja maanomistajia.

Itäisemmälle alueelle ei ole mahdollista ulottaa keskitettyä kunnallistekniikan verkostoa.

2.6. Liikenne

Mt 435 liikennemäärät ovat 458 ajoneuvoa vuorokaudessa ja mt 444 563 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus on 68 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kesällä määrät nousevat hieman reiluun ja vajaaseen 800:aan ajoneuvon vuorokaudessa.



Kuva 9: Ote liikennemääräkartasta

Kaavan yhteydessä on Sitowise tehnyt Teollisuusalueiden yleiskaavan Liikenneselvityksen.

Liikenneselvityksen tavoitteena on määrittää turvalliset ja sujuvat teollisuusalueiden liittymäjärjestelyn periaatteet. Lähtökohtana on tiejärjestelyjen rakentamisen määrän optimoimiseksi ollut hyödyntää Sulkavantien nykyisiä kolmea liittymäpaikkaa.

Teollisuusalueet sijaitsevat kaukana taajamarakenteesta, joten lähtökohtaisesti niissä käydään autolla. Mahdollinen pyöräily tapahtuu pientareita käyttäen. Teollisuusalueet ovat liikenteellisesti toteutettavissa eivätkä ne vaaranna Sulkavantien toimivuutta ja turvallisuutta. Hyvän väylähierarkian mukaisesti



teollisuusalueet tulisi liittää Sulkavantiehen kaduilla. Alueiden sisäiset liikennejärjestelyt määritellään jatkosuunnittelussa. Liittymäjärjestelyjen toteuttamisessa tulee varautua tiesuunnitelmien laatimiseen.

Sulkavan kunnan teollisuusalueiden yleiskaavaa varten laaditun liikenneselvityksen tavoitteena on ollut määrittää turvalliset ja sujuvat periaatteet teollisuusalueiden liittymäjärjestelyille. Selvitys on laadittu Sitowisessa. Maanteihin liittyvistä järjestelyistä tarvitaan vielä Pohjois-Savon ELY-keskuksen hyväksyntä tienpitäjänä.

Suunnittelualueet sijaitsevat Sulkavantien varrella, joka on Juva–Puumala -välisen seututien 435 ja valtatie 14 välinen yhteys. Taajama sijoittuu Sulkavantien eteläpuolelle. Läntinen teollisuusalue sijaitsee Sulkavantien eteläpuolella ja itäinen teollisuusalue pohjoispuolella. Teollisuusalueet sijaitsevat erillään taajamarakenteesta, joten niille suuntautuva liikenne tapahtuu pääosin henkilö- ja kuorma-autoilla. Mahdollinen pyöräily tapahtuu pientareita käyttäen.

Liikenneselvityksen lähtökohtana on ollut hyödyntää Sulkavantien nykyisiä kolmea liittymäpaikkaa ja optimoida tiejärjestelyjen rakentamisen määrä. Tarkastelussa on määritetty teollisuusalueiden liittymien toimivuus, liikenteen määrät ja suuntautuminen sekä mahdollinen kanavointitarve.

Nykytilanteessa Sulkavantien keskimääräinen vuorokausiliikenne tarkasteluosuudella on noin 450 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 14 %. Valtakunnallisen liikenne-ennusteen mukaan seututeiden liikenne kasvaa vuoteen 2050 mennessä noin 3,1 %. Vuosina 2020–2024 Sulkavantiella on tapahtunut kaksi omaisuusvahinkoon johtanutta liikenneonnettomuutta, joista kumpikaan ei liittynyt liittymien toimintaan tai kääntyviin liikennevirtoihin.

Sulkavantie on tarkasteluosuudella etuajo-oikeutettu kaksikaistainen päällystetty seututie, jonka nopeusrajoitus on 80 km/h. Tiestöltä puuttuu valaistus, jalankulku- ja pyöräilyväylät sekä pysäkkijärjestelyt, ja linja-autopysäkit sijaitsevat maanteiden sekä Suurjärventien ja Jukolantien liittymissä. Liittymissä ei ole kanavointeja tai lisäkaistajärjestelyjä. Liittymien näkemät Sulkavantiella ovat pääosin kelvolliset.

Läntisen teollisuusalueen liittymä sijoittuu Jukolantien liittymästä noin 350 metriä itään, ja itäisen teollisuusalueen liittymä noin 100 metriä Kylmälahdentien liittymän itäpuolelle Vekarantien ohi. Arvioidut liikennetuotokset ovat läntisellä alueella 746 ja itäisellä 804 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaan liikenteen osuus on noin kolmannes. Tuotoksen on arvioitu suuntautuvan Sulkavantielle 75

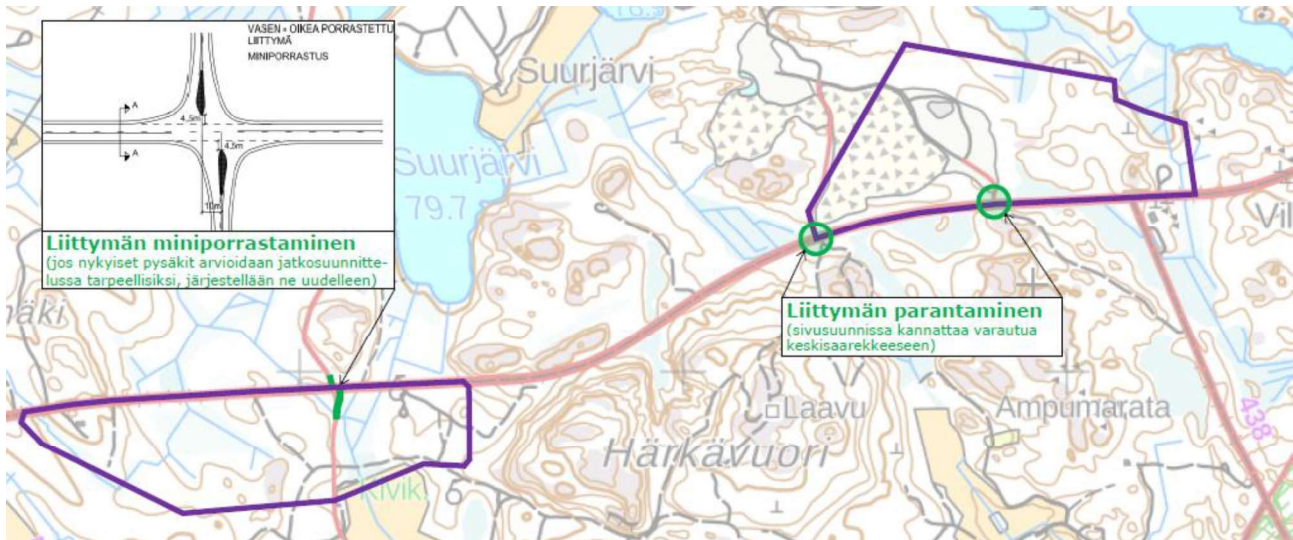


% länteen ja 25 % itään, ja itäisen alueen liikenne jakautuu tasaisesti kahden liittymän kesken.

Vuoden 2050 hanke-ennusteessa Sulkavantien keskimääräinen vuorokausiliikenne kasvaa nykyisestä noin 450 ajoneuvosta 480 ajoneuvoon, ja teollisuusalueiden rakentamisen myötä liikenteen kokonaiskasvu on noin 390 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tie pystyy välittämään kasvaneen liikennemäärän sujuvasti, eikä pääsuunnan kanavoitinta tarvita. Liittymien toimivuus säilyy hyvänä myös suuremmilla liikennemäärillä, ja kääntyvien liikennevirtojen määrä jää vähäiseksi (50–280 ajoneuvoa/vrk). Tarkastelussa on oletettu, että koko rakennusoikeus käytetään, mutta todellisuudessa osa jää todennäköisesti hyödyntämättä.

Sulkavantien ja siihen liittyvien yksityisteiden liikennemäärät ovat niin vähäisiä, ettei niillä ole vaikutusta tarkastelun tuloksiin. Liittymäjärjestelyissä suositellaan sivusuunnilla varauduttavaksi keskisaarekkeeseen sekä mahdolliseen miniporrastamiseen. Mikäli nykyiset pysäkit säilytetään, niiden sijainti ja järjestelyt tulee arvioida uudelleen jatkosuunnittelussa.

Johtopäätöksenä teollisuusalueet ovat liikenteellisesti toteuttamiskelpoisia eivätkä vaaranna Sulkavantien toimivuutta tai turvallisuutta. Selvitys on kohdistettu ajoneuvoliikenteeseen, koska jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen merkitys alueilla arvioidaan vähäiseksi. Teollisuusalueet tulisi hyvän väylähierarkian mukaisesti liittää Sulkavantiehen katujen kautta, ja alueiden sisäiset liikennejärjestelyt määritellään jatkosuunnittelussa. Teollisuusalueiden liittyminen Sulkavantielle johtaviin katuihin tulisi tapahtua vähintään 80 metrin etäisyydellä Sulkavantiesta (vähimmäisetäisyys 45 m). Liittymien toteuttaminen edellyttää tiesuunnitelmien laatimista, ja mahdolliset luontoinventoinnit tehdään kaavoituksen yhteydessä.



Kuva 10: Periaateratkaisu liittymäjärjestelyistä (Sitowise, Teollisuusalueiden yleiskaavan liikenneselvitys)

2.7. Rakennettavuus

Alueet ovat pääsääntöisesti helposti rakennettavia. Itäisemmän alueen kohdalla maanpinta nousee alueen koilliskulmaa kohden. Tämän osaa-alueen käyttöönotto rakentamiseen tarkoittaisi merkittävää louhimista, mikä ei ole taloudellisesti järkevää.

Läntisempi alue on kokonaisuudessaan tasaisempaa eikä massiivisia maansiirtotöitä tarvitse tehdä. Molemmilla alueilla maaperä on pääsääntöisesti rakentamiseen soveltuvaa.

2.8. Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueet rajoittuvat maantien alueeseen. Suunnittelualueiden maantien puoleiset osat sijaitsevat maantien melualueella. Lisäksi itäisemmän alueen länsipuolella on käytössä oleva maa-ainestenottoalue. Alueille pystytään osoittamaan toimintaa, joka ei ole melulle altista.

2.9. Maanomistus

Alueet ovat kunnan ja seurakunnan sekä yksityisten omistuksessa.



2.10. Suunnittelutilanne

2.10.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on nostettu esille seuraavat kokonaisuudet.

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

Suunnittelualuetta koskevat erityisesti terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

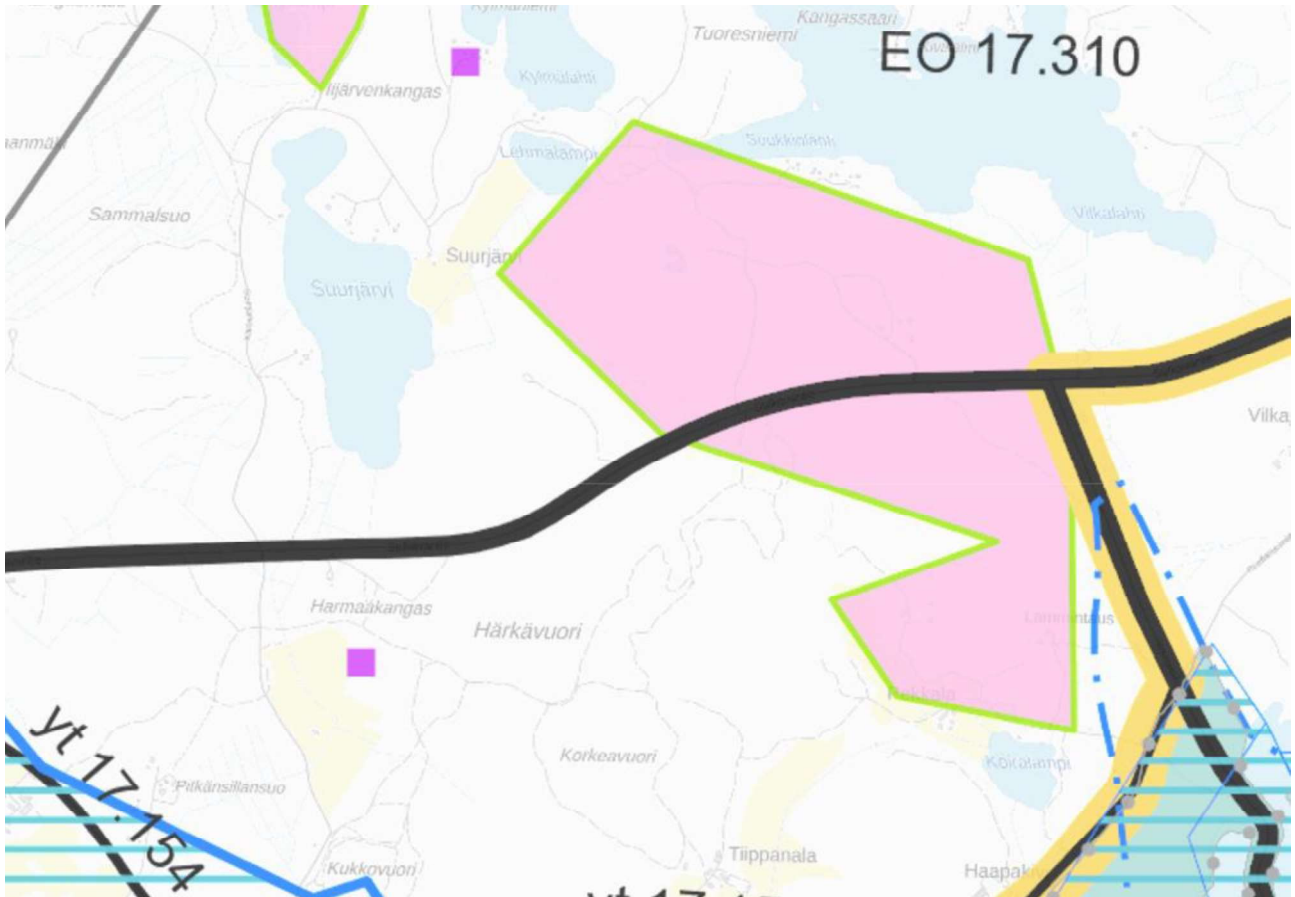
2.10.2. Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaava 2010, 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 9.6.2014) ja 2.vaihemaakuntakaava (hyväksytty 12.12.2016). Etelä-Savon maakuntaliitto valmistelee kahta uutta vaihemaakuntakaavaa; Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaava (OAS nähtävillä 1.9-31.10.2022) ja 4. vaihemaakuntakaava (luonnos nähtävillä 6.11.2023-5.1.2024).

Maakuntakaavassa on osoitettu seuraavat merkinnät kohteisiin:

- Maa-aineisten otto alue Lammintausta EO 17.310
- Seututie Kallistahti – Sairalanmäki st 17 150

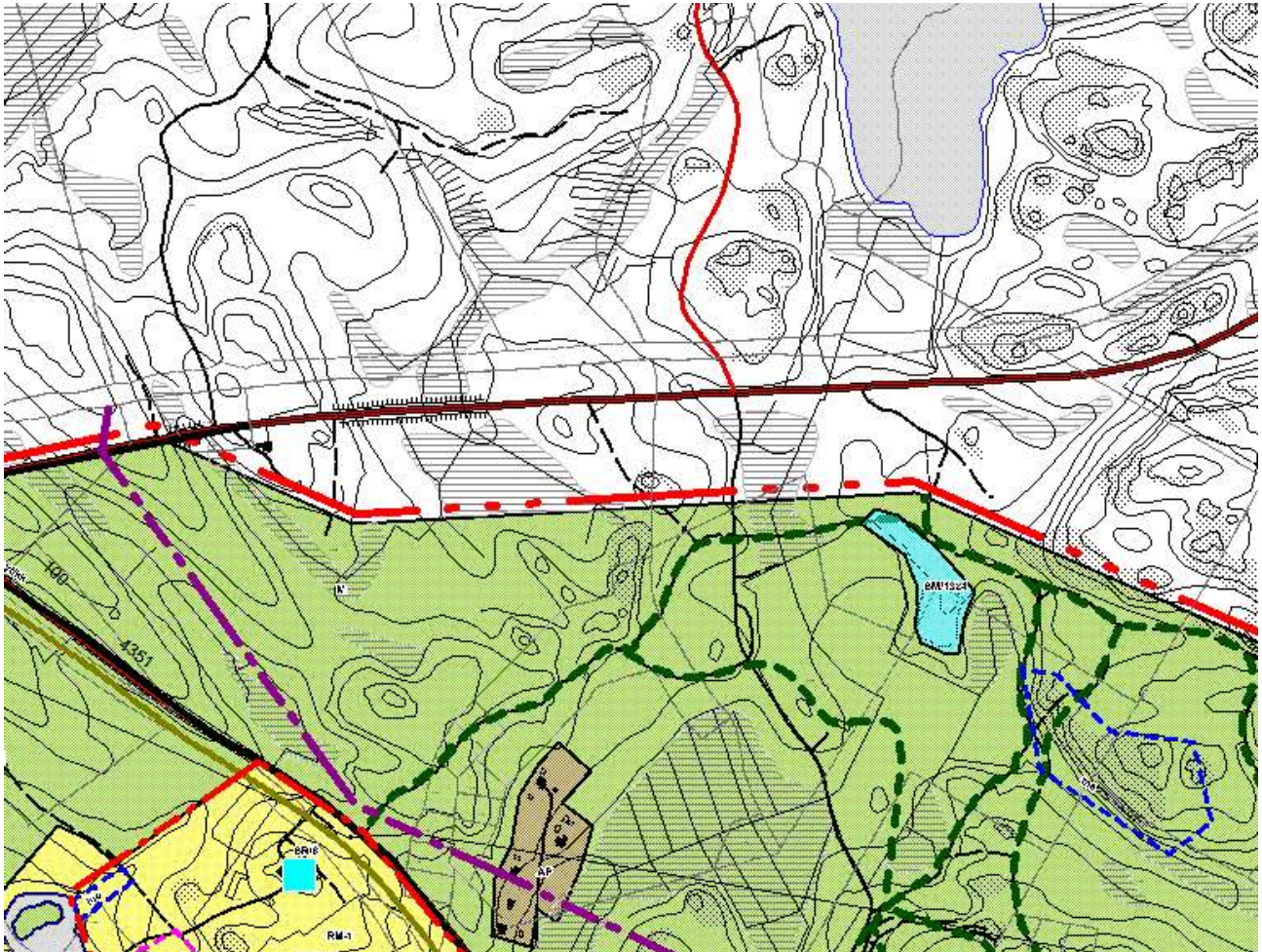
Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, seututie Virmutjoki – Sulkava (st 17.152), Vilkaharjun pohjavesialue (pv 17.273) sekä Kuhakoski – Kammolan arvokas maisema-alue (maV 17.550).



Kuva 11: Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

2.10.3. Yleiskaava

Suunnittelualueen länsiosissa on voimassa Sulkavan kunnan taajamayleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi ja alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Lisäksi alueen läheisyyteen on osoitettu kiinteä muinaisjäännös.



Kuva 12: Ote taajamayleiskaavasta

2.10.4. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

2.10.5. Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.5.2025 § 23 ja tullut voimaan 11.7.2025.

Rakentamislain mukaan: Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista,



rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

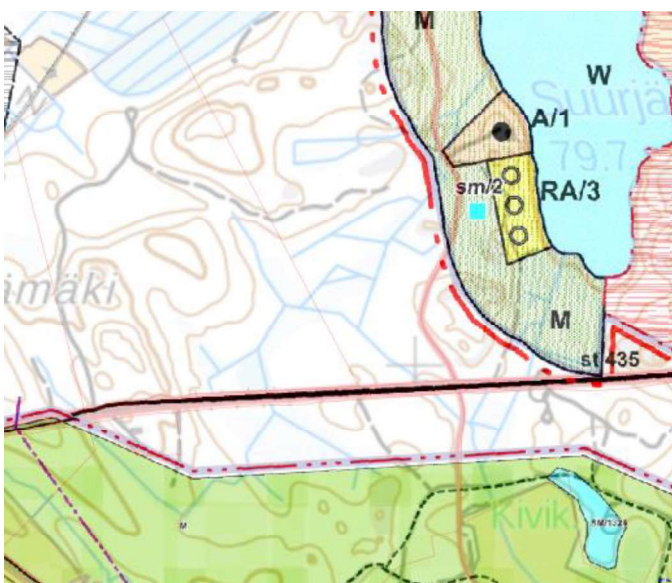
Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin (RakL 17§).

2.10.6. Pohjakartta

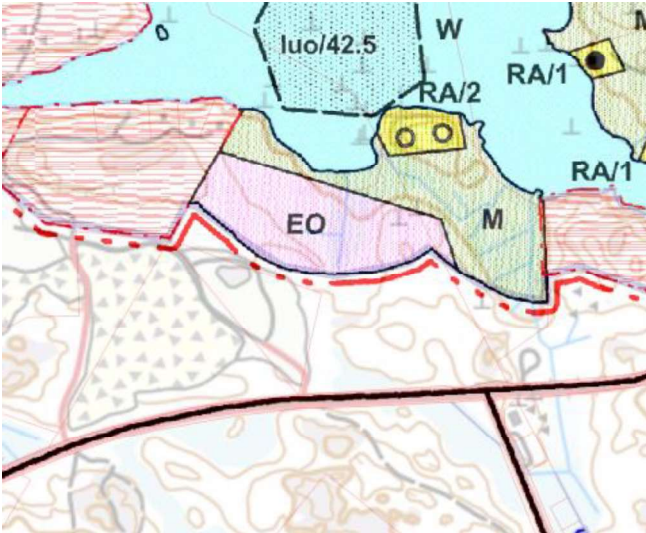
Yleiskaava laaditaan 1:5 000 mittakaavassa Maanmittauslaitoksen tuottamalle maastotietokannalle.

2.10.7. Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen läheisyydessä on voimassa taajamayleiskaavan lisäksi Koillisosan rantaosayleiskaava. Tässä kaavassa läntisemmän alueen läheisyyteen on Suurjärven rannalle osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue sekä 4 lomarakennuspaikkaa. Lähimmillään lomarakennuspaikat sijaitsevat 250 m:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Itäisemmän osan läheisyyteen Koillisosan rantaosayleiskaavassa on osoitettu maa-ainestenottoalue, maa- ja metsätalousvaltainen alue sekä kaksi lomarakennuspaikkaa Iijärven rantaan. Lomarakennuspaikkojen etäisyys suunnittelualueesta on lähimmillään n. 270 m.



Kuva 13: Ote lähialueen kaavatilanteesta läntisemmän alueen osalta



Kuva 14: Ote lähialueen kaavatilanteesta itäisemmän alueen osalta

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA VIREILLETULO

Yleiskaavalla pyritään osoittamaan Sulkavan kunnan alueelle tarpeelliset teollisuusalueet, jotta tuleville toimijoille on tarjolla tarkoituksenmukaiset tontit. Tällä hetkellä Sulkavan kunnalla ei ole tarjolla teollisuustontteja, joille pystyisi sijoittumaan ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuutta tai toimijoita, jotka tarvitsevat toimintaansa laajat tonttialueet.

Sulkavan kunta on päättänyt yleiskaavatyön aloittamisesta ja kuuluttanut kaavaproessin vireille 6.2.2025.

Täydennetään prosessin edetessä.

3.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavan nähtävillä olojen aikana osallinen voi jättää kirjallisen mielipiteen. Nähtävillä olojen ajankohta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla. Viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtävillä olojen aikana. Kaavoittaja laatii lausuntoihin ja



osallisten mielipiteisiin vastineet. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja.

Kaavaprosessin vuorovaikutuksen ja osallisuuden järjestämisestä on laadittu erikseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.2. – 14.3.2025.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on kerrottu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Täydennetään prosessin edetessä.

3.3.YLEISKAAVAN TAVOITTEET

Yleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä alueidenkäyttölain mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa uusien teollisuusalueiden sijoittaminen

Yleiskaava tukee Sulkavan kunnan pitkän aikavälin strategisia tavoitteita vahvistamalla alueen elinvoimaa ja edistämällä kestävää kehitystä. Tärkeä osa strategiaa on elinkeinorakenteen monipuolistaminen, mikä mahdollistuu uusien teollisuusalueiden osoittamisella. Näiden alueiden avulla kunta voi houkutella uusia yrityksiä ja tarjota nykyisille toimijoille tilaa laajentaa toimintaansa. Tämä lisää työpaikkojen määrää ja vahvistaa kunnan taloudellista perustaa kasvavien verotulojen kautta.

Teollisuusalueiden sijoittamisessa on huomioitu sekä ympäristön että asuinviihtyvyyden näkökulmat. Alueet sijoitetaan etäälle asutuksesta, mikä varmistaa, ettei teollisuustoiminta aiheuta häiriötä lähellä asuville. Tämä tukee kunnan tavoitetta säilyttää korkealaatuinen ja viihtyisä elinympäristö kaikille asukkaille. Samalla kaavassa huomioidaan ympäristöarvojen, kuten luonnon monimuotoisuuden ja maisemallisten piirteiden, säilyttäminen.

Tavoitteisiin kuuluu myös liikenne- ja logistiikkayhteyksien vahvistaminen. Teollisuusalueet on sijoitettu strategisesti hyvien liikenneyhteyksien varrelle, mikä helpottaa yritysten logistiikkaa ja parantaa niiden kilpailukykyä. Tämä tuo samalla hyötyä kunnan yleiselle saavutettavuudelle.

Yleiskaava on askel kohti kestävämpää ja elinvoimaisempaa tulevaisuutta Sulkavalla. Se luo edellytykset taloudelliselle kasvulle, parantaa alueen houkuttelevuutta ja varmistaa, että luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät myös tulevien sukupolvien hyväksi.



3.4. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä pp.kk.vvv – pp.kk.vvv välisen ajan

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä pp.kk.vvv – pp.kk.vvv välisen ajan

Täydennetään prosessin edetessä

3.5.VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Täydennetään prosessin edetessä

4. YLEISKAAVAN KUVAUS

4.1.TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Yleiskaavan tavoitteena on osoittaa uusia teollisuusalueita, jotka vastaavat sellaisten yritysten tarpeisiin, jotka tarvitsevat toimintaansa laajoja tonttialueita. Yleiskaavalla osoitetaan riittävän suuria ja monipuolisia tontteja erikokoisille teollisuustoimijoille, mikä vahvistaa alueen vetovoimaa ja elinvoimaa.

Teollisuusalueet sijoitetaan strategisesti alueille, joissa ei ole läheistä asutusta, jotta voidaan minimoida toiminnasta aiheutuvat ympäristövaikutukset, kuten melu ja liikenne, sekä varmistaa, etteivät ne häiritse asuinympäristöjä. Lisäksi alueet sijoitetaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle, mikä edistää sujuvaa logistiikkaa ja tukee yritysten kilpailukykyä tarjoamalla tehokkaat yhteydet.

4.2. ALUEVARAUKSET

Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 60 hehtaaria.

Kaavamuutoksen aluevarausmerkinnät on lueteltu alla:

A Asuinrakennusten alue

Alueella sijaitseva omakotitalo on osoitettu omalla merkinnällään

T Teollisuus- ja varastoalue

Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi teollisuus- ja varastoaluetta.



Alueelle sallitaan ympäristöhäiriötä aiheuttava toiminta, mutta erityisesti tulee huolehtia melun ja muiden ympäristövaikutusten hallinnasta. Toteuttaminen edellyttää tarvittaessa ympäristöluvitusta.

Alueet on osoitettu sellaisen toiminnan piiriin, jota ei voi osoittaa lähelle asuinalueita, jotka tarvitsevat suuria tonttikokoja tai hyviä logistiikkayhteyksiä.

EO Maa-ainestenottoalue

Suunnittelualueella sijaitseva ja luvitettu maa-ainestenottoalue on osoitettu omalla merkinnällään.

Alue on varattu maa-ainesten ottoon. Kaivuu- ja louhintatoiminta tulee järjestää siten, ettei se vaaranna pohjavesiä tai haittaa merkittävästi ympäristöä.

SM Muinaisjäännösalue

Ilman muinaismuistolain nojalla annettua kajoamislupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Menettelytavoista säädetään muinaismuistolaissa.

Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Suunnittelualueen reunassa sijaitseva kiinteä muinaisjäännös on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Muut alueet on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Suunnittelualueella sijaitseva metsälain mukainen kohde on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään.

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu yksityistie omalla merkinnällään. Kaavamuutoksen myötä yksityistie säilyy Kirkkotien ja Sulkavantien välisellä alueella.



Alueella sijaitseva ulkoilureitti on osoitettu omalla merkinnällään kaavassa, mutta sen sijainti on siirretty suunnittelualueen reunaan. Kaavan toteuttamisen myötä ulkoilureittiyhteydet eivät tule katkeamaan.

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

Tässä kaavatyössä vaikutusten arvioinnissa erityistä huomiota kiinnitetään yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön, sosiaalisiin ja taloudellisiin vaikutuksiin sekä kaavan vaikutuksiin suhteessa ympäristöön ja ihmisiin.

5.1. Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Yleiskaava on laadittu siten, että sellaiset toiminnot, jotka eivät sovellu asuinalueiden läheisyyteen, pystytään sijoittamaan tarkoituksenmukaisesti ja suunnitellusti kunnan alueelle. Yleiskaavaluonnoksen mukaista teollisuusalueiden läheisyydessä ei sijaitse asuinrakentamista. Alueelle sijoittuva teollisuustoiminta vaatii osaltaan ympäristöluvituksen, jonka avulla osaltaan varmistetaan toimintojen riittävä etäisyys asuinrakennuksista.

Yleiskaavamuutos ja laajennus ei myöskään vaaranna arvokkaiden luontokohteiden olemassaoloa.

5.2. Yleiskaavan suhde maakuntakaavaan

Yleiskaavamuutos ja laajennus toteuttaa maakuntakaavaa. Itäisempi alue on maakuntakaavassa osoitettu maa-ainestenottoalueeksi. Suunnittelualueelle osoitettu teollisuustoiminta ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät ja tehty aluevaraukset maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suunnittelualueen maisema tulee muuttumaan. Suurin vaikutus tulee olemaan läntisellä alueella, joka on nyt pääosin nuorta taimikkoa. Maisemalliset vaikutukset ovat merkittävimmät mt 435:n sekä Jukolantien suunnassa, joka jatkossa tulisi kulkemaan teollisuusalueen läpi.

Itäisemmällä alueella sijaitsee jo tällä hetkellä maa-ainestenottoalue. Teollisuusalueen toteutuminen tulee laajentamaan tasattua aluetta, mutta korkeuseroista ja luontoarvoista johtuen laajennus jää pieneksi verrattuna jo



luvitettuun alueeseen. Maisemalliset vaikutukset näkyvät selvemmin mt 435:n suuntaan. Teollisuusalueen ja Iijärven väliin jää korkeampi kallioalue, joka estää teollisuus- ja maa-aineistenottoalueen näkymisen Iijärvelle.

Suunnittelualueella havaitut arvokkaat luontokohteet on osoitettu omalla merkinnällään.

5.4. Vaikutukset elinympäristöön, viihtyisyyteen ja virkistykseen

Suunnittelualueella sijaitsevat ulkoilureitit on osoitettu kaavassa osittain uuteen paikkaan. Kaava ei katkaise ulkoilureittejä alue reitit ovat käytössä myös teollisuusalueen toteutuessa.

5.5. Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Suunnittelualueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös on osoitettu omalla merkinnällään kaavassa, joka turvaa sen olemassaolon.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva Kuhakosken – Kammolan – Väätilänmäen arvokas kulttuurimaisema-alue sijaitsee lähimmilläänkin vajaan kilometrin etäisyydellä, eikä näiltä peltoaukeilta avaudu suoraa näkymää suunnittelualueelle.

5.6. Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualue toteutuessaan tulee lisäämään raskasta liikennettä alueella. Liikennöinti tapahtuu suoraan mt 435:n kautta eikä se rasita asuinalueita. Uusia tieyhteyksiä ei ole tarvetta rakentaa, mutta Jukolantietä joudutaan parantamaan. Näistä kustannuksista vastaa tuleva toimija.

Alueet sijaitsevat siten, että uudet liittymät MT 435:lle pystytään toteuttamaan liikenneturvallisesti siten, että näkemät ovat riittävän pitkiä. Osittain on mahdollista hyödyntää nykyisiä liittymiä.

Liikenteen sujuvuuteen kaavalla ei ole vaikutuksia, alueen maantiet pystyvät hyvin välittämään kasvavat liikennemäärät.

Teollisuusalueiden sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella mahdollistaa logistisesti tehokkaan toiminnan, mikä vähentää kuljetusten aiheuttamia päästöjä.

Alueen toteuttaja hakee tarvittavat liittymäluvut.



5.7. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Yleismääräyksissä on annettu ohjeet hulevesien käsittelyyn sekä tarkempaan suunnitteluun. Tällä tavalla varmistetaan, ettei läheisen Iijärven vedenlaatu heikkene. Suunnittelualueella on jo nykyisellään maa-aineistenottotoimintaa, joten vaikutukset eivät tule merkittävästi lisääntymään.

5.8. Taloudelliset vaikutukset

Alueiden toteutumisella on merkittävät vaikutukset maanomistajille ja erityisesti Sulkavan kunnan elinkeinotoiminnalle. Kunnalla ei ole tällä hetkellä tarjota yleiskaavan mukaista tonttimaata kyselijoille. Vaikutukset työpaikkojen määrään ja verotukseen ovat parhaassa tapauksessa merkittäviä.

Välillisiä positiivisia vaikutuksia kohdistuu myös muihin Sulkavan kunnan alueen palvelutuottajiin.

Kunnallistekniikan rakentaminen läntiselle alueelle on merkittävä kustannustekijä.

5.9. Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka yleiskaava määrittelee alueiden käyttötarkoituksen ja rakentamisen sijoittamisen, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta, varsinkin jos toteutusaikataulu pitkittyy tai rakentaminen toteutuu esim. suunniteltua paljon pienemmällä volyymillä.

5.10. Ympäristön häiriötekijät

Vieressä on maa-ainestenottoalue.

6. Yleiskaavan toteuttaminen

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



Sulkavan kunta,
Teollisuusalueiden yleiskaava / taajamayleiskaavan laajennus
Kaavaselostus, luonnos

Sulkavalla 28.10.2025

Simo Kaksonen

Aluekehitysjohtaja, DI

LIITTEET:

- Luontoselvitys
- Liikenneselvitys