



SULKAVAN KUNTA, HALLITIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS, LUONNOSVAIHE



Asemakaavan muutos koskee Sulkavan kunnassa korttelia 30 sekä puistoaluetta (Taulukko 1).

TAULUKKO 1. Suunnittelualan kiinteistöt

Kortteli/alue	Kiinteistöt
30	768-432-45-89, 768-432-45-2
Hallitie ja Orvokintie	768-432-45-86, 768-432-45-32

Kaavan vireilletulo:

Kunnanhallitus 24.6.2024 § 97

OAS:n nähtävilläolo:

25.6. – 31.7.2024

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:

pp.kk.2024 – pp.kk.2024

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo:

pp.kk.2025 – pp.kk.2025

Kaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto



Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1. TUNNISTETIEDOT	3
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	4
2. LÄHTÖKOHDAT	4
2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
2.2. SUUNNITTELUTILANNE	6
3. Suunnittelun vaiheet	9
3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET	9
3.2. OSALLISTUMINEN	10
3.3. LUONNOSVAIHEEN PALAUTE	10
3.4. EHDOTUSVAIHEEN TAVOITTEET JA PALAUTE	10
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
4.1. TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	10
4.2. ALUEVARAUKSET	11
4.3. KAAVAN VAIKUTUKSET	12
5. Asemakaavan toteuttaminen	15



1. Perus- ja tunnistetiedot

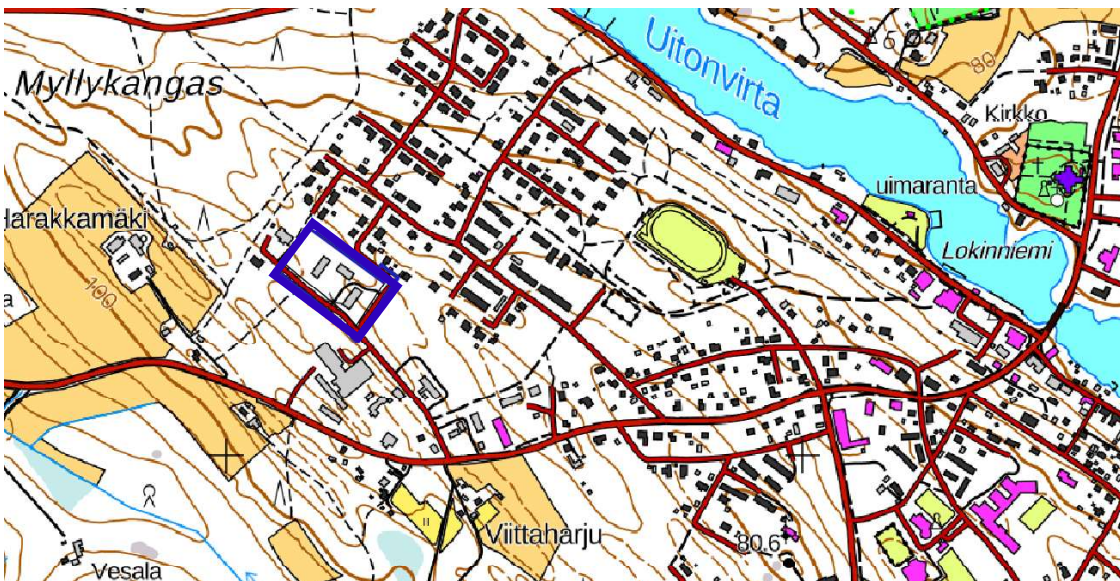
Muutosalue käsittää osan Sulkavan ydinkeskustan länsipuolella sijaitsevasta korttelista 30. Suunnittelualue sijaitsee Hallitien teollisuusalueella. Suunnittelualueen laidalla kulkee Orvokintie. Alueella sijaitsee tällä hetkellä varikkorakennuksia. Alueen läheisyydessä sijaitsee varasto- ja teollisuusrakennuksia. Suunnittelualue rajautuu Urheilukankaan asuinalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,6 ha.

1.1. TUNNISTETIEDOT

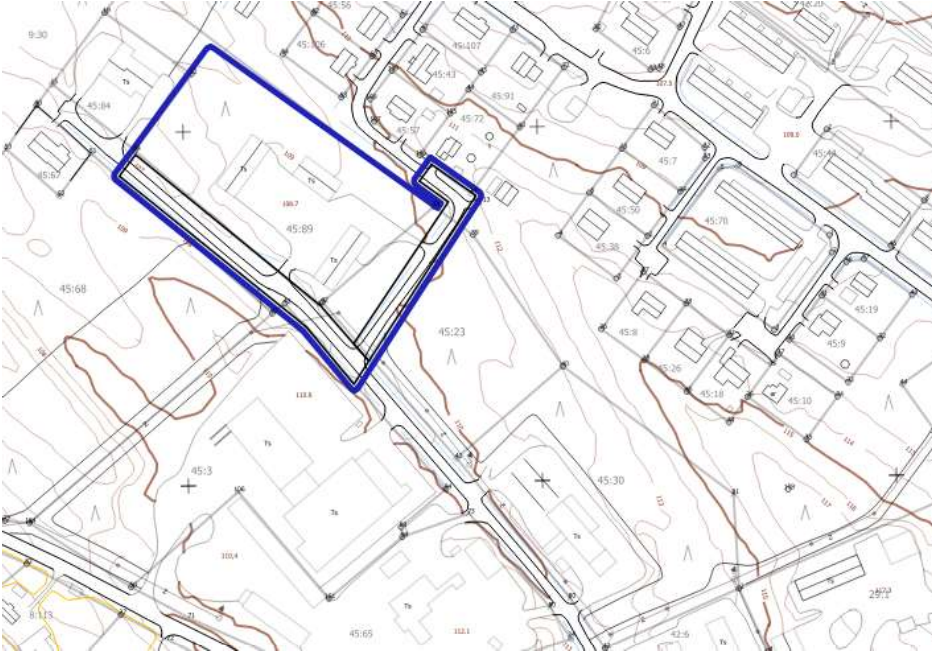
Sulkavan Hallitien asemakaavan muutoksen selostus koskee 28.10.2025 päivättyä asemakaavaluonnoksen karttaa. Kaavamuutosalueen muodostavat osan korttelin numero 30 kiinteistöt (768-432-45-89 ja 768-432-45-2). Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluvat osittain kiinteistöt 768-432-45-86 (Hallitie) ja 768-432-45-32.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Sulkavan kirkonkylän länsipuolella, Urheilukankaan asuinalueen lounaispuolella (Kuva 1 ja Kuva 2).



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti rajattuna sinisellä.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta sinisellä viivalla.

1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on Hallitien asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kasvattaa teollisuustonttien rakennusoikeutta sekä selkeyttää tonttijakoa siten, että tontit palvelisivat toimijoita paremmin ja tehokkaammin. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittuminen alueelle.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,6 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sulkavan kirkonkylän länsipuolella, Hallitien teollisuusalueella. Suunnittelualueen pohjoisosa rajautuu Urheilukankaan asuinalueeseen ja suunnittelualueen eteläosa rajautuu Hallitiehen.



Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on jo osittain rakentunutta teollisuusaluetta.

Sulkavan taajamayleiskaavaa varten Selvitystyö Aholan laatima Kulttuuriympäristöselvitys 2010 mukaan suunnittelualueelle ei sijoitu aiempien selvitysten mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Luonnonympäristö ja virkistyskäyttö

Suunnittelualueelle ei sijoitu virkistyskäytössä olevia alueita.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu Sulkavan kunnan vesi- ja viemäriverkoston alueelle.

Maanomistus

Alue on osittain yksityisessä omistuksessa.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Hallitien teollisuusalueella. Hallitie liittyy Uitonrinne tiehen joka kulkee Sulkavan keskustaan. Keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä siinä on 488 ajoneuvoa. Kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne on 799 ajoneuvoa. Hallitien risteyksestä lähtee lännen suuntaan Pieksänlahdentie jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne on 169 ajoneuvoa. Kesällä keskimääräinen vuorokausiliikenne on 236 ajoneuvoa.



Kuva 3. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta

2.2.SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

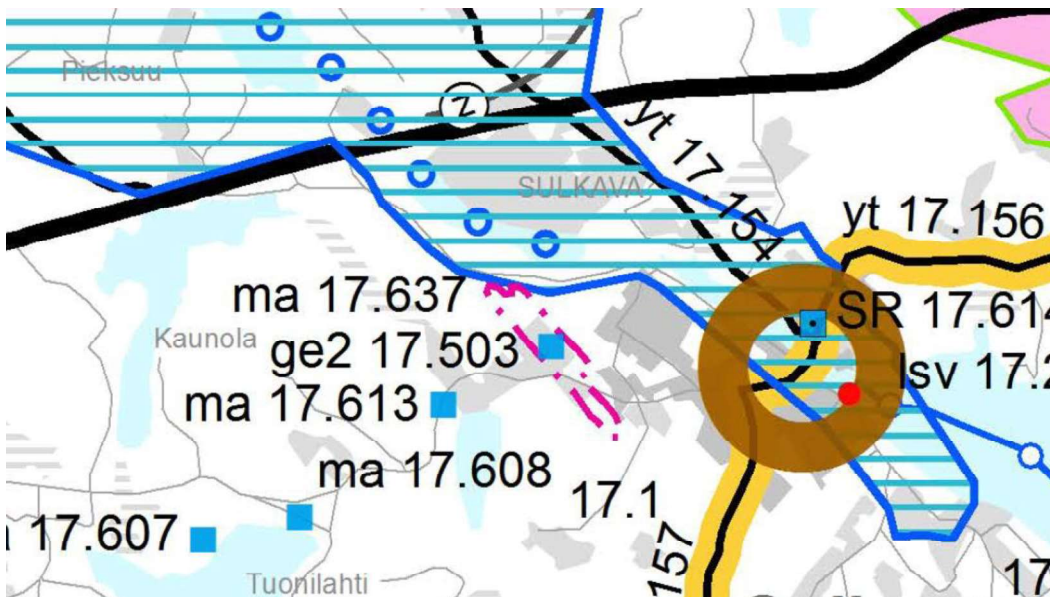
- Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto



Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Savon kokonaismaakuntakaava 2010, 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 3.2.2016) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 12.12.2016). 4. vaihemaakuntakaava koskien tuulivoimaa on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.12.2024, maakuntahallitus on määrännyt kaavan tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta 27.1.2025. Vireillä on Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaava, OAS oli nähtävillä 1.9-31.10.2022.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetut merkinnät esitellään alla. Alue on osa Sulkavan keskustaa, joka on osoitettu merkinnällä a - paikalliskeskuksen alue.



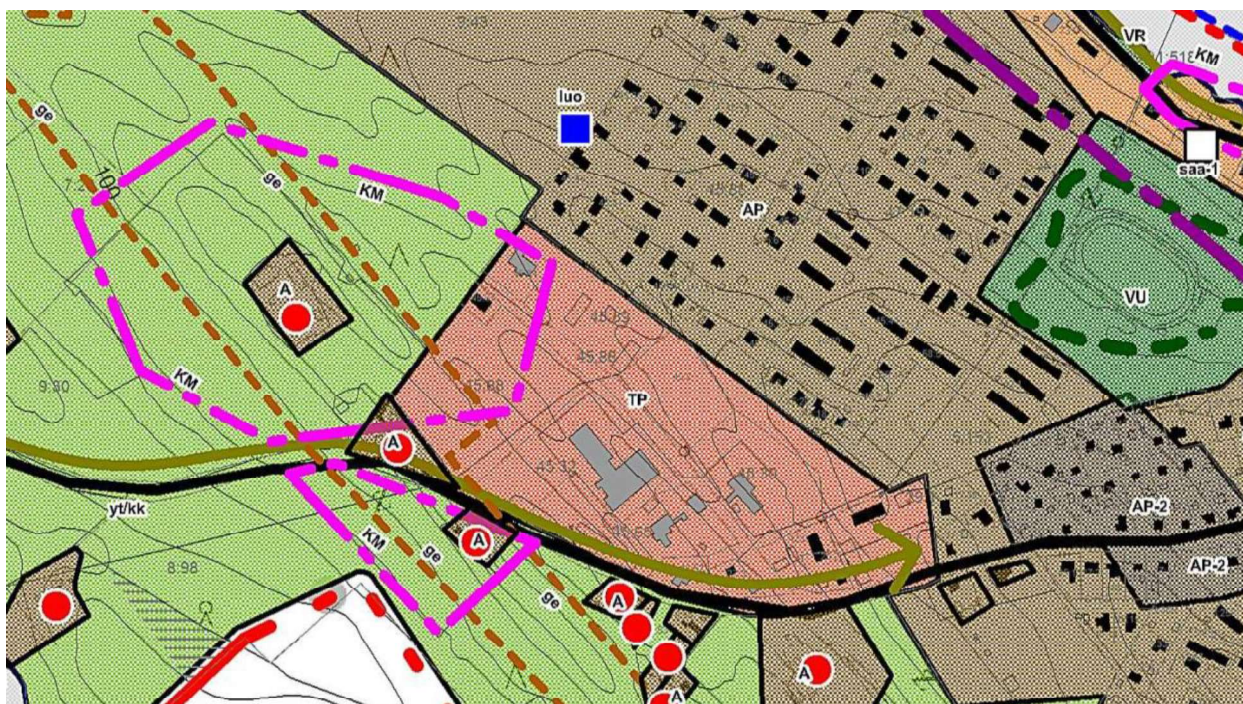
Kuva 4. Ote Etelä-Savon voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sulkavan taajamayleiskaava (kunnanvaltuusto 22.1.2014).

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu:

- Työpaikka-alue (TP)
Alueelle saa sijoittua toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä myymälä- ja varastointitiloja. Yleiskaavassa suunnittelualuetta sivuaa Harakkamäen arvokas kulttuurimaisema-alue. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee yleiskaavan mukainen asuinalue.



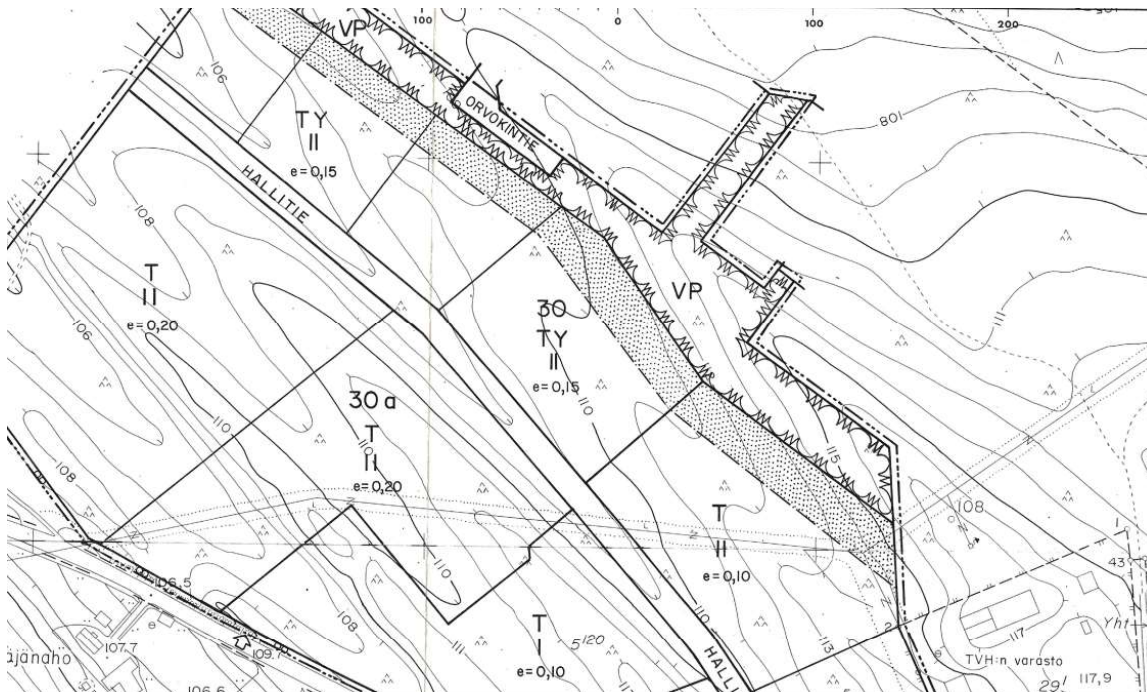
Kuva 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa Sulkavan rakennuskaavan muutos ja laajennus korttelien 72 ja 73 sekä osalta 30 ja 30a vuodelta 1987.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

- Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, TY
- Katualue (Hallitie)
- Puisto, VP
- Istutettava alueen osa



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Kaavamuuotos tullaan laatimaan 1:2000 mittakaavaiselle Maanmittauslaitoksen tuottamalle maastotietokannalle.

Rakennusjärjestys

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

Linkki Sulkavan rakennusjärjestykseen: [Rakennusjärjestys 2025 Sulkava](#)

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kasvattaa alueen rakennusoikeuksia sekä tarkastella kortteleiden tonttijakoja.

Kaavamuuotuksessa huomioidaan kaava-alueen kiinteistön omistajien ja yritysten näkemyksiä kaava-alueen muutostarpeista.



Sulkavan kunta on päättänyt kaavam muutoksen tarpeellisuudesta ja vireille tulosta. Kaavan laatijana toimi DI Simo Kaksonen Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä.

3.2.OSALLISTUMINEN

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 (AkL § 63). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.6. – 31.7.2024.

3.3.LUONNOSVAIHEEN PALAUTE

Täydennetään prosessin edetessä

3.4. EHDOTUSVAIHEEN TAVOITTEET JA PALAUTE

Täydennetään prosessin edetessä

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1.TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaan tavoitteena on kasvattaa rakennusoikeutta vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Alueen tonttijakoja tarkastellaan ja muutetaan tarvittaessa toimivammiksi.

Kaavam muutoksen tavoitteena on lisätä teollisuus kortteleiden toimivuutta ja houkuttelevuutta siten, että kaava luo mahdollisimman hyvät edellytykset teollisuuden tarpeille.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittuminen alueelle.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu TP-merkinnällä (työpaikka-alue). Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittua toimisto- ja



palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä myymälä- ja varastointitiloja.

Asemakaavassa alueelle osoitetaan TY-1 – ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialue, jolla saa lisäksi sijoittaa toimisto-, varasto- ja liiketiloja.

Asemakaavan TY-1-merkintä on yleiskaavan TP-merkinnän mukainen ja sitä toteuttava, sillä se mahdollistaa samat työpaikkatoiminnot ja noudattaa yleiskaavan periaatetta sijoittaa alueelle pääasiassa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa. Kaavamääräys varmistaa, että alueen käyttö säilyy monipuolisena työpaikka-alueena ja että sinne voi sijoittua erilaisia yrityksiä, joiden toiminta ei aiheuta haittaa viereisille asuinalueille.

Näin asemakaava täyttää yleiskaavan tavoitteet työpaikkatoimintojen monipuolistamisesta ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tehokkaasta hyödyntämisestä.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan paikalliskeskuksen alueelle (a), joka mahdollistaa teollisuus-, liike- ja palvelutoimintoja. Asemakaava tukee maakuntakaavan tavoitetta vahvistaa Sulkavan keskustan elinkeino- ja työpaikkatoimintoja.

Kaavamuutoksessa huomioidaan kaava-alueen kestävä liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tekniikan. Alueen liikenneyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus huomioidaan kaavan suunnitteluvaiheessa. Kaavamuutoksessa pyritään hyödyntämään mahdollisimman tehokkaasti ja toimivasti jo olemassa olevaa infraa ja tekniikkaa. Tässä yhteydessä tutkitaan ja selvitetään Orvokintien sijainti Hallitien puolella.

Kaavamuutoksessa huomioidaan vaikutukset ympäristöön, maisemallisiin tekijöihin ja ihmisten elinoloihin. Kaavamuutoksen suunnittelun tavoitteena on, että muutokset ovat mahdollisimman vähäisiä ja muutosten vaikutukset ovat positiivisia.

Kerroskorkeus alueen tonteilla on 2.

4.2. ALUEVARAUKSET

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 1,6 hehtaaria.

Kaavamuutoksen aluevarausmerkinnät on lueteltu alla:



TY Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa toimisto-, varasto- ja liiketiloja.

Osa Hallitien korttelin 30 tontit on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden merkinnällään. Tontin tehokkuus on $e=0,30$.

Liikenne

Katualue

Asemakaavassa on annettu myös ohjeet pysäköintipaikkojen määrille. Paikkoja ei ole asemakaavassa erikseen osoitettu, vaan tarkat sijainnit ratkeavat rakentamislupaprosessien yhteydessä.

Taulukko 2. Suunnittelualueen pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain

Voimassa oleva				Kaavamuuos			
aluemerk.	p-ala (m ²)	rak.oikeus (K-m ²)	kerrosl.	aluemerk.	p-ala (m ²)	rak.oikeus (K-m ²)	kerrosluku
TY	13533	2029	II	TY	12443	3732	II
VP	433			VP	0		
katualue	2596			katualue	4119		
Yhteensä:	16562 m ²	2029 k-m ²		Yhteensä:	16562 m ²	3732 k-m ²	

4.3. KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole mainittavia, koska suunnittelualue on pääosin rakennettua teollisuustoimintojen aluetta. Alue ei ole ollut virkistyskäytössä, eikä kaavamuutoksella ole siten vaikutuksia nykyiseen tilanteeseen.

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita tai arvoja, jotka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa.



Rakentamiseen ja liikennealueiksi osoitettavat alueet ovat olleet aikaisemminkin käytössä. Mikäli kaikki rakennusoikeus toteutuu, muuttuu alue pääasiassa rakennetuksi ympäristöksi.

Kaavan toteutuksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnon ympäristöön tai luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavoitettavat teollisuusalueet ovat osittain jo olleet teollisuuden käytössä, joten hulevesien määrä ja laatu eivät merkittävästi muutu näillä alueilla. Suurimmat hulevesien määrän ja laadun muutokset johtuvat uusista päällystettävistä pysäköintialueista, katualueista ja yhdyskuntateknisen huollon alueista. Valuma-alueiden purkusuunnat eivät muutu nykytilasta

Liikenteelliset vaikutukset

Liittyminen tonteille tapahtuu osin olemassa olevien liittymien kautta. Teollisuuskortteleiden käytön tehostuessa kaavamuutoksen myötä liikennemäärät nousevat, minkä takia kaavaratkaisuissa kiinnitetään huomiota suunnittelualueen liikenteellisiin vaikutuksiin. Suunnittelualueen liikenteen turvallisuus ja toiminnallisuus varmistetaan kasvavan liikenteen vaikutuksien osalta. Tonttien sisäisen liikennöinnin järjestäminen ja pysäköintialueiden tarpeet huomioidaan kaavaratkaisuissa.

Asemakaavamuutoksessa ei muodostu laajoja uusia teollisuusalueita. Olemassa olevien teollisuusalueiden rakennusoikeus kasvaa, mutta liikennemääriin tällä ei ole merkittäviä vaikutuksia. Raskaan liikenteen liikkuminen on huomioitu katuverkoston leveydessä sekä risteysalueiden osalta siten, että raskas liikenne mahtuu hyvin operoimaan alueella.

Liikennemäärät voivat vaihdella merkittävästi toiminnan työpaikka- ja kuljetusintensiteetien sekä muiden erityispiirteiden mukaisesti. Koska kaava-alue sijaitsee maantie 15179:n välittömässä läheisyydessä, voidaan arvioida, ettei kaavan toteuttaminen aiheuta haittaa liikenteen toimivuudelle, sujuvuudelle tai liikenneturvallisuudelle.

Vaikutukset maisemaan: rakennettu ympäristö, maisemalliset tekijät, viihtyisyys

Kaavamuutoksen aiheuttamat muutokset suunnittelualueen maisemaan ovat kokonaisuudessaan vähäiset. Maisemamuutoksia voidaan pitää myönteisinä, sillä tehostamalla teollisuustonttien käyttöä joutomaiden osuus suunnittelualueella vähenee ja alueen maisemakuva siistyy.



Asemakaavan toteuttaminen tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Rakennusalat osoitetaan asemakaavassa väljästi, jotta asemakaava mahdollistaa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueiden joustavan toteutuksen tarpeen mukaan.

Kaava ei muuta merkittävästi alueen maisemaa tai kaupunkikuvaa. Yritysalueilla rakentamistapa on riippuvainen alueelle sijoittuvien yritysten toimialoista ja toiminnan luonteesta.

Rakentamisen määrä ja rakennusten koko sopeutuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Uudisrakentaminen voi vaikuttaa myös positiivisesti myös alueen imagoon.

Alueelle tavoitellaan uusia yrityksiä ja työpaikkoja. Alueelle sijoittuvien työpaikkojen määrä on riippuvainen sijoittuvien yritysten toimialoista.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesiesiintymiä. Kaavamuutoksen ratkaisut eivät muuta olennaisesti suunnittelualueen nykyistä käyttöä, joten kaavan ratkaisut eivät vaaranna pintavesien nykyistä tilaa alkuperäistä kaavaa enempää.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöllisesti arvokkaita kohteita.

Melun aiheuttamat vaikutukset

Kaavassa asuinalueet ja -tontit on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden läheisyyteen tai kaavamääräyksissä on annettu ohjeet, joilla estetään asumiseen vaikuttavien meluvaikutusten syntyminen

Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueelle on jo rakennettu kattava yhdyskuntatekniikan verkosto. Uusia katuja ei ole tarpeellista rakentaa. Rakentuessaan asemakaava-alue mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen ja vahvistaa alueen elinkeinoelämää.

Vaikutukset elinkeinoihin ja työllisyyteen

Asemakaavan toteutuminen tukee paikallista elinkeinoelämää tarjoamalla uusia toimitila- ja laajentumismahdollisuuksia yrityksille. Kaavan mahdollistama



lisärakennusoikeus edistää työpaikkojen syntyä ja vahvistaa Sulkavan teollisuusalueen kilpailukykyä osana kunnan yritystoimintaverkostoa.

5.Asemakaavan toteuttaminen

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

Sulkavalla 28.10.2025

Simo Kaksonen

Aluekehitysjohtaja, DI