



**SULKAVAN KUNTA,
HALLITIEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Sisällysluettelo

1. Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	2
2. Suunnittelualue ja työn tavoite.....	2
3. Kaavamuutoksen vaikutukset ja niiden arviointi.....	4
3.1. Kaava-alueen suunnittelua ohjaavat muut maankäyttösuunnitelmat	4
3.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:	4
3.1.2. Maakuntakaava:	4
3.1.3. Yleiskaava:	5
3.1.4. Asemakaava:	6
3.2. Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset	7
4. Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun	8
4.1. Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelun eteneminen	9



1. Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölaki 63 § edellyttää, että kaavatyön yhteydessä riittävän varhaisessa vaiheessa tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään seuraavat asiat:

1. Mihin ja mitä suunnitellaan?
2. Mitä vaikutuksia kaavalla saattaa olla ja miten vaikutuksia arvioidaan?
3. Miten ja missä vaiheessa voi vaikuttaa kaavan valmisteluun ja sisältöön sekä mistä saa tietoa kaavoituksesta?

2. Suunnittelualue ja työn tavoite

Muutosalue käsittää osan Sulkavan ydinkeskustan länsipuolella sijaitsevasta korttelista 30. Suunnittelualue sijaitsee Hallitien teollisuusalueella. Suunnittelualueen läpi kulkee Orvokintie. Alueella sijaitsee tällä hetkellä varikkorakennuksia. Alueen läheisyydessä sijaitsee varasto- ja teollisuusrakennuksia. Suunnittelualue rajoittuu Urheilukankaan asuinalueeseen.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kasvattaa teollisuustonttien rakennusoikeutta sekä selkeyttää tonttijakoja siten, että tontit palvelisivat toimijoita paremmin ja tehokkaammin. Kaavan tarkoituksena mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittuminen alueelle. Tässä yhteydessä tutkitaan ja selvitetään Orvokintien sijaintia Hallitien puolella. Muutoksen ohella tarkastellaan myös tonttien käyttötarkoituksen sopivuutta.



3. Kaavamuutoksen vaikutukset ja niiden arviointi

3.1. Kaava-alueen suunnittelua ohjaavat muut maankäyttösuunnitelmat

3.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

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

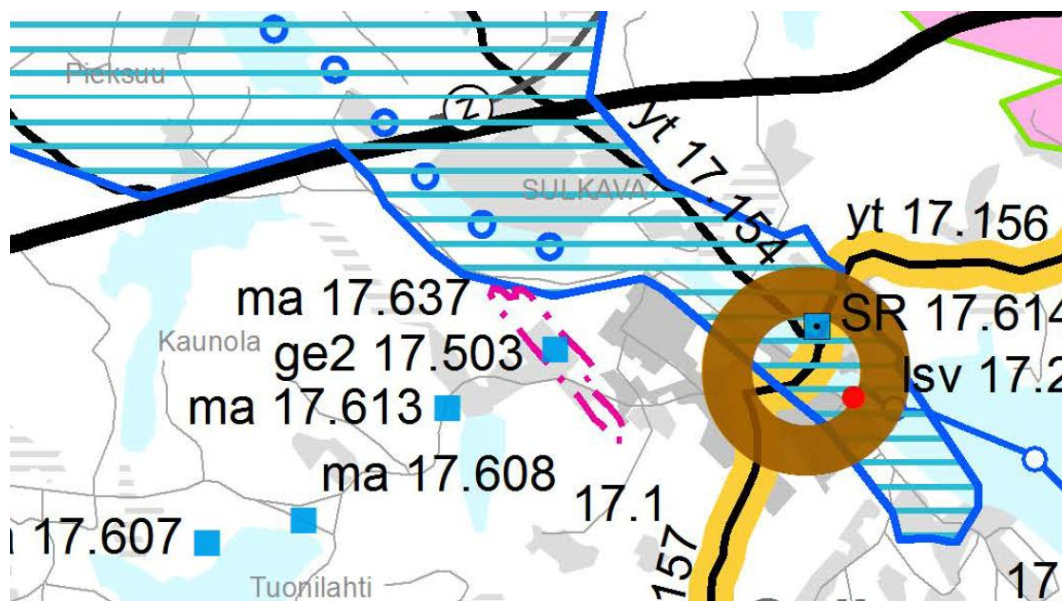
- Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.1.2. Maakuntakaava:

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Savon kokonaismaakuntakaava (hyväksytty 4.10. 2010), 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 3.2.2016) ja 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 12.12.2016) ja 4. vaihemaakuntakaava koskien tuulivoimaa, jonka maakuntahallitus on hyväksynyt 4.12.2024 ja määrännyt tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta 27.1.2025.

Maakuntavaltuusto päätti 11.06.2025 § 13, että seuraavan maakuntakaavan valmistelu toteutetaan kokonaismaakuntakaavana, joka ottaa huomioon lainsäädännöstä tulevat muutostarpeet kaavan oikeusvaikutuksissa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vireillä olleen Etelä-Savon 3. vaihekaavan laadinta keskeytetään. Virallisesti kokonaismaakuntakaavan laadinta käynnistyy kevään 2026 aikana, jolloin kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja

lausunnoille. Suunnittelualue on osa Sulkavan keskustaa, joka on osoitettu merkinnällä a -paikalliskeskuksen alue.

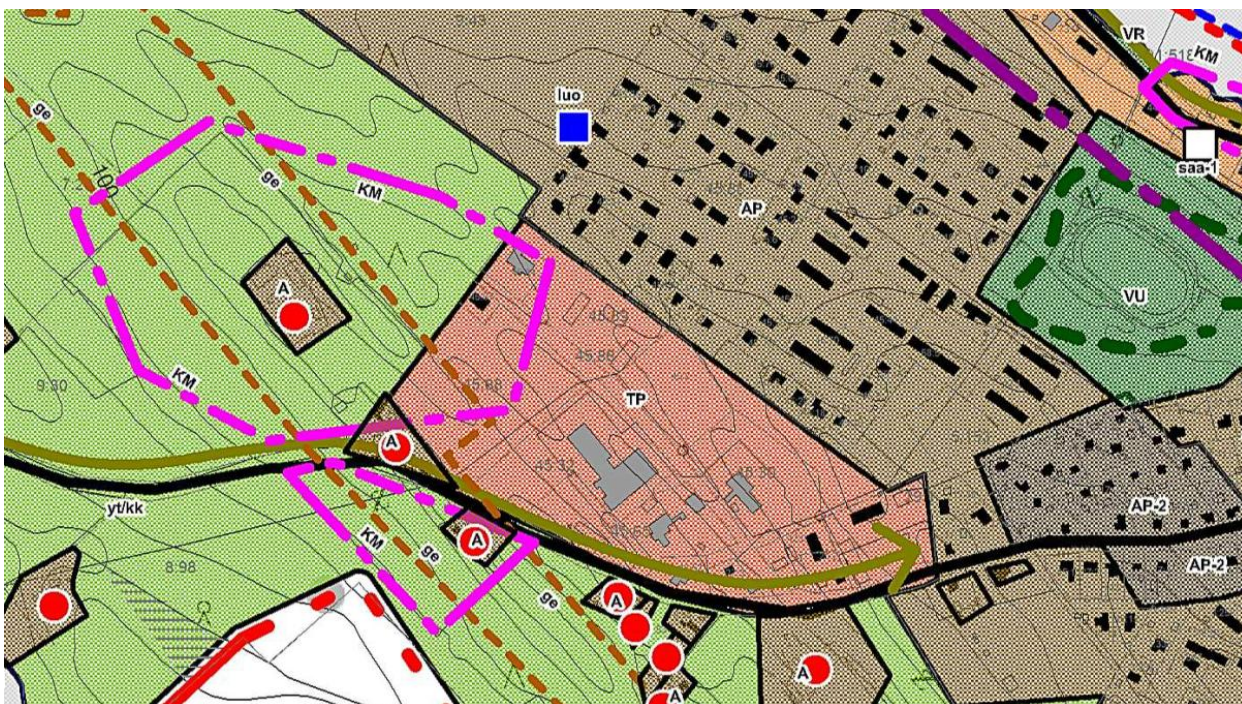


Kuva 3: Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

3.1.3. Yleiskaava:

Sulkavan oikeusvaikutteinen taajamayleiskaava (kunnanvaltuusto 22.1.2014)

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu työpaikka-alue (TP), jolle saa sijoittua toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä myymälä ja varastointitiloja. Yleiskaavassa suunnittelualueella sivuaa Harakkamäen arvokas kulttuurimaisema-alue. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee yleiskaavan mukainen asuinalue.

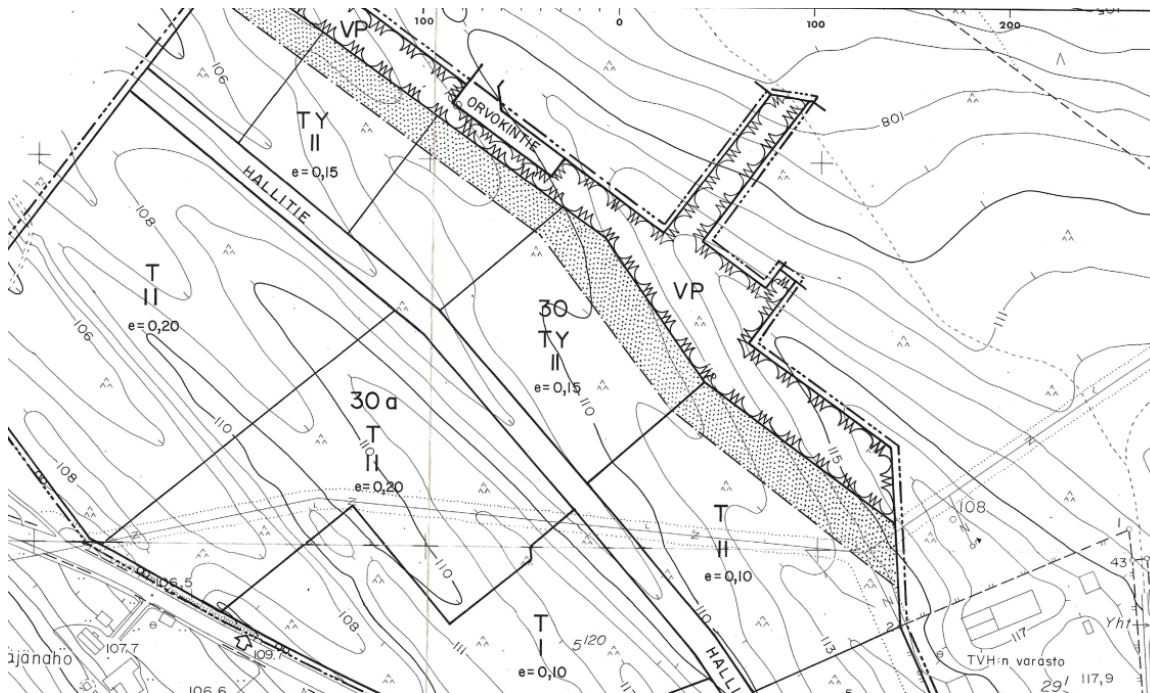


Kuva 4: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

3.1.4. Asemakaava:

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

Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue sekä katualue.



3.2. Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Kaavan vaikutuksen arvioinnissa arvioidaan seuraavia kohteita:

- Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet
- Yhdyskuntarakenne, erityisesti huomioita kiinnitetään alueen liittymiseen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tekniikkaan. Vaikutukset liikenteeseen ja alueen käyttömahdollisuuksiin teollisen toiminnan osalta.
- Ympäristö; erityisesti vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemallisiin tekijöihin.
- Ihmiset
- Taloudelliset vaikutukset, erityisesti huomioita kiinnitetään Sulkavan kunnan houkuttelevuuden lisääntymiseen teollisen toiminnan osalta ja näin ollen myös Sulkavan teollisuuden elinvoiman edistämiseen.



Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa huomioidaan alueella voimassa olevan Taajamayleiskaavan ohjausvaikutus ja siihen liittyvät selvitykset. Lisäksi asemakaavan laatimista varten teetetään tarvittaessa erillisiä selvityksiä. Ne laitetaan kaava-aineiston liitteiksi.

- Taajamayleiskaava, kaavaselostus (2013)
- Kulttuuriympäristöselvitys (Selvitystyö Ahola, 2010)
- Muinaisjäännösinventointi (Jussila 2011)
- Ympäristöselvitys (Ympäristösuunnittelu Henttonen 2011)
- Hulevesitulvariskien alustava arviointi Sulkavan kunnassa (Virtanen 2011)

Kaavan aiheuttamia vaikutuksia arvioidaan myös yhteistyössä eri viranomaisten kanssa.

4. Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun

Henkilöitä ja yhteisöjä, jotka voivat osallistua kaavaprosessiin, kutsutaan osallisiksi. Osalliset voivat esittää mielipiteitä ja toivomuksia kaavoittajalle koko kaavoitusprosessin ajan. Lisäksi kaava asetetaan julkisesti nähtäville luonnos- ja ehdotusvaiheissa, jolloin osallisille on varattu erityinen mahdollisuus kommentoida kaavaa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, asukkaat ja mökkiläiset
- Kaavan vaikutusalueen yritykset ja elinkeinonharjoittajat sekä yritysten työntekijät ja käyttäjät
- Sulkavan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet
- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Riihisaari-Savonlinnan museo



4.1. Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelun eteneminen

(Aikataulu on ohjeellinen ja se tarkentuu kaavaprosessin edetessä)

- | |
|--|
| <p>1. Kaavoitushankkeen aloitusvaihe (alkuvuosi 2025)</p> <ul style="list-style-type: none">• kaavahanke vireille• Kaavoittaja kerää kaavoituksen perustietoaineiston• Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (OAS) ja asettaminen nähtäville |
| <p>2. Kaavoitushankkeen luonnosvaihe (loppuvuosi 2025)</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen (kaavakartta, määräykset ja kaavaselostus)• Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan Sulkavan kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä paikallisessa lehdessä. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaavoitettavan alueen ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia kirjeitse. Aineisto on nähtävillä Sulkavan kunnan internet-sivuilla ja kunnanvirastolla.• Pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnoksesta• Osallisilla mahdollisuus jättää kirjallinen huomautus kaavaluonnoksesta• Kaavoittaja laatii vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja huomautuksiin. |
| <p>3. Kaavoitushankkeen ehdotusvaihe (kevät 2026)</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaavaluonnoksen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella työstetään kaavaehdotus• Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuten luonnosvaiheessa ja samoin on mahdollisuus antaa palautetta.• Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu• Pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaehdotuksesta |
| <p>4. Kaavan hyväksymisvaihe (syksy 2026)</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaavoittaja kokoaa kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot sekä osallisten muistutukset ja kirjoittaa vastineet. Tarvittaessa kaavaehdotusta muutetaan.• Asemakaavan hyväksymisestä päättää Sulkavan kunnanvaltuusto• Hyväksymispäätös kuulutetaan virallisesti• Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valitusteitse (Itä-Suomen hallinto-oikeus / KHO) |



Sulkavan kunta,
Hallitien asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatija
Järvi-Saimaan Palvelut Oy / Aluekehitysjohtaja Simo Kaksonen
Kauppatie 1, 58700 Sulkava
puhelin: 050-567 5594 sähköposti: simo.kaksonen@jarvisaimaanpalvelut.fi

Sulkavan kunnan yhteystiedot
Tekninen johtaja ja rakennustarkastaja Asta Veikkanen, puhelin: 040 417 5230,
sähköposti: asta.veikkanen@sulkava.fi

Tekninen-/ rakennusvalvontatoimisto, Sulkava