

KUOPION KAUPUNKI MARTINLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS (297-481-1-108)

Kaavaselostus

Ranta-asemakaavan muutos koskee kortteleita 3 ja 6 sekä maa- ja metsätalosaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostetaan kortteli 6 ja maa- ja metsätalousalue.

28.4.2021

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
2	Tiivistelmä.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Ranta-asemakaava	2
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	2
3	Lähtökohdat.....	2
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.2	Luonnonympäristö	2
3.2.1	Rakennettu ympäristö	5
3.2.2	Maanomistus	7
3.3	Suunnittelutilanne	7
4	Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
4.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset.....	10
4.2	Osallistuminen ja yhteistyöosalliset	10
4.2.1	Osalliset	10
4.2.2	Vireille tulo.....	10
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	10
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	11
5	Ranta-asemakaavan kuvaus.....	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Aluevaraukset.....	12
5.4	Kaavan vaikutukset.....	12
5.4.1	Valtakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden toteutuminen.....	12
5.4.2	Vaikutukset nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen	12
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	13
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	13
5.4.5	Taloudelliset vaikutukset	13
5.4.6	Sosiaaliset vaikutukset.....	13

28.4.2021

5.5	Kaavamerkinnt ja määrykset	13
6	Ranta-asemakaavan toteutus	13

Liitteet:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Luonnosvaiheen palaute ja vastine

Liite 3: Seurantalomake

28.4.2021

KUOPION KAUPUNKI MARTINLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS (297-481-1-108)

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.4.2021 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kortteita 3 ja 6 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteli 6 sekä maa- ja metsätalousalueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Itä-Karttulassa Murtoisen ja Salmisen järvien rannalla.



Kuva 1. Ranta-asemakaava-alueen sijainti.

28.4.2021

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaava on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajan aloitteesta.

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN EDETESSÄ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 25.3. – 26.4.2020 välisen ajan.

Kaavaehdotus oli nähtävillä pp.kk. – pp.kk.2021 välisen ajan.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostetaan kahdesta rakennuspaikasta 1 omarantainen rakennuspaikka, jolle osoitetaan rakennusoikeutta kahden asuinrakennuspaikan verran.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Itä-Karttussa Lyytikkälän kylässä Murtosen ja Salmisen järvien rannalla. Suunnittelualueella sijaitsee vanha maatalon talouskeskus ja rantasauna. Murtosen rannan rakennuspaikka on rakentamaton. Alue on tyypillistä savolaista haja-asutusalueita.

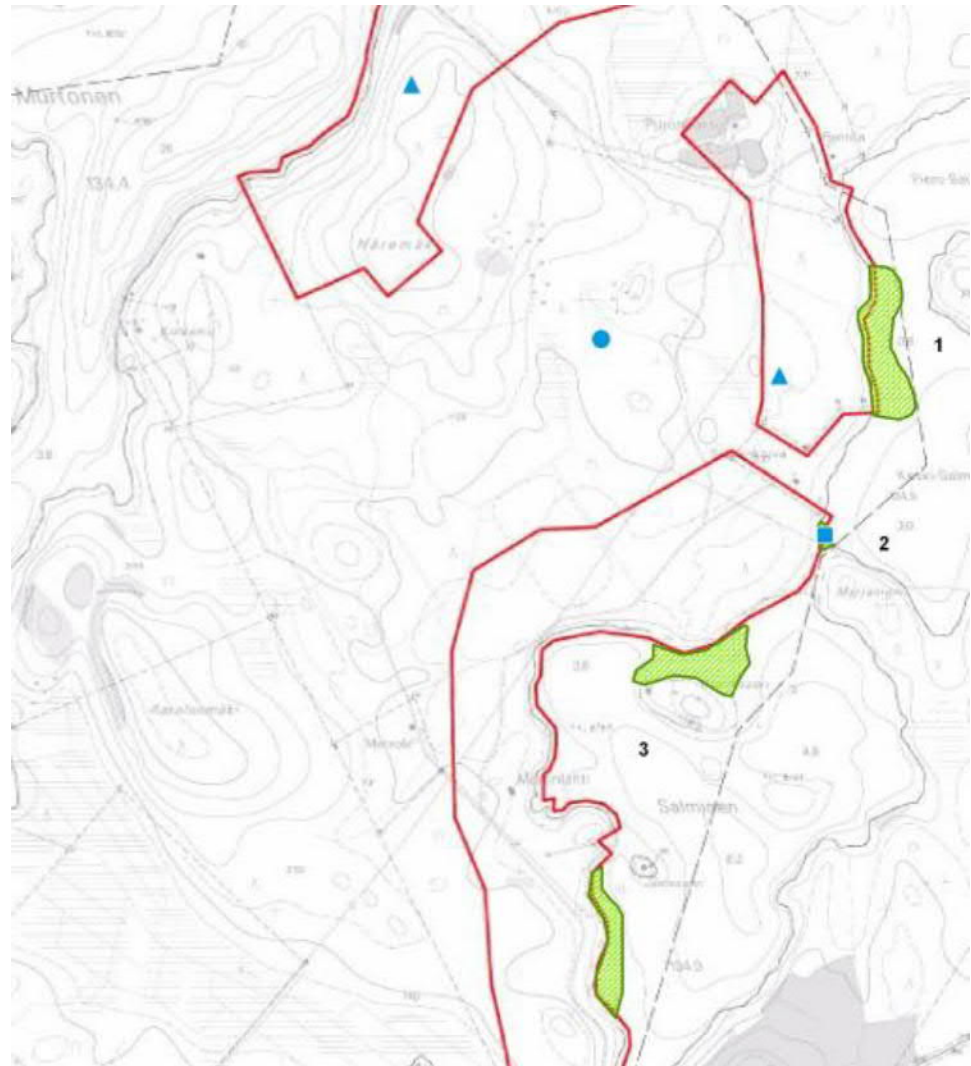
Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,5 ha.

3.2 Luonnonympäristö

Ranta-asemakaava-alueen luonnonympäristö selvitettiin maastokäynnillä 2.6.2008 voimassa olevan kaavan laadinnan yhteydessä. Inventoinnin teki biologi, FM Minna Eskelinen. Alueelta selvitettiin kasvillisuuden ja maiseman yleiskuva, vesilinnusto sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet.

Arvokkaita luontokohteita ei sijoitu suunnittelualueelle. Kohteet ilmenevät oheisesta kuvasta.

28.4.2021



Kuva 5. Arvokohteet sekä huomionarvoiset lajit: kasvillisuus- ja linnustokohteet (vihreä rasteri), luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit (sininen neliö), vaarantuneet lajit (sininen ympyrä) sekä silmälläpidettävät lajit (sininen kolmio).

Talouskeskuksen ympäristön puusto on harvahkoa ja varttunutta. Alueen ”risikko” on poistettu. Lisäksi talouskeskuksen pohjoispuolen kuusikkoa on vasta harvennettu.

28.4.2021



Kuva: Näkymä rantasaunalta talouskeskukseen päin.



Kuva: Talouskeskuksen pohjoispuolen harvennettua kuusikkoa.

28.4.2021

3.2.1 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee vanha maatilan talouskeskus ja lähialueella sijaitsee kolme lomarakennusta. Tilan pellot eivät ole viljelyksessä. Alue on tyypillistä savolaista haja-asutusaluetta.

Palvelut haetaan Kuopiosta tai Karttulan taajamasta.



Kuva: Tilan päärakennus



Kuva: Vanha navetta

28.4.2021



Kuva: Aitta / autotali rakennus.



Kuva: Uusi rantasauna.

Maatilan talouskeskuksen pihapiirissä on harjakattoinen mineriitti levyillä vuorattu kaksi kerroksinen asuinrakennus, tiilinen aikakaudelle tyypillinen suurehko navettarakennus, pieni rantasauna sekä aittarakennus. Uusi rantasauna sijoittuu talouskeskuksen pihapiirin ulkopuolelle. Asuinrakennuksen rannanpuolella on laajennus, jonka päälle on sijoitettu parveke.

3.3 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kulttuuriympäristöarvoja.

28.4.2021

3.3.1 Maanomistus

Tila on yksityishenkilöiden omistuksessa

3.4 Suunnittelutilanne

Suunnitelma	Hyväksymis-/ vahvistuspäivä
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Valtioneuvosto hyv. 14.12.2017, tullut voimaan 1.4.2018
Kuopion seudun maakuntakaava	Maakuntavaltuusto hyv. 23.8.2006 YM vahvistanut 3.7.2008
Kuopion seudun maakuntakaavan muutokset	Maakuntavaltuusto hyv. 8.11.2010
Murtolahden ranta-asema-kaava	Karttulan kunnanvaltuusto 5.10.2009 § 41.
Rakennusjärjestys	Tullut voimaan 1.1.2019
Pohjakartta	Kuopion kaupunki

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavaan on vahvistettu muutoksia 7.12.2011, 15.1.2014 ja 1.6.2016. Kuopion seudun maakuntakaavassa

28.4.2021

suunnittelualueen viereen on osoitettu moottorikelkkareitti. Muita aluevarauksia maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu.



Kuva: Ote maakuntakaavasta

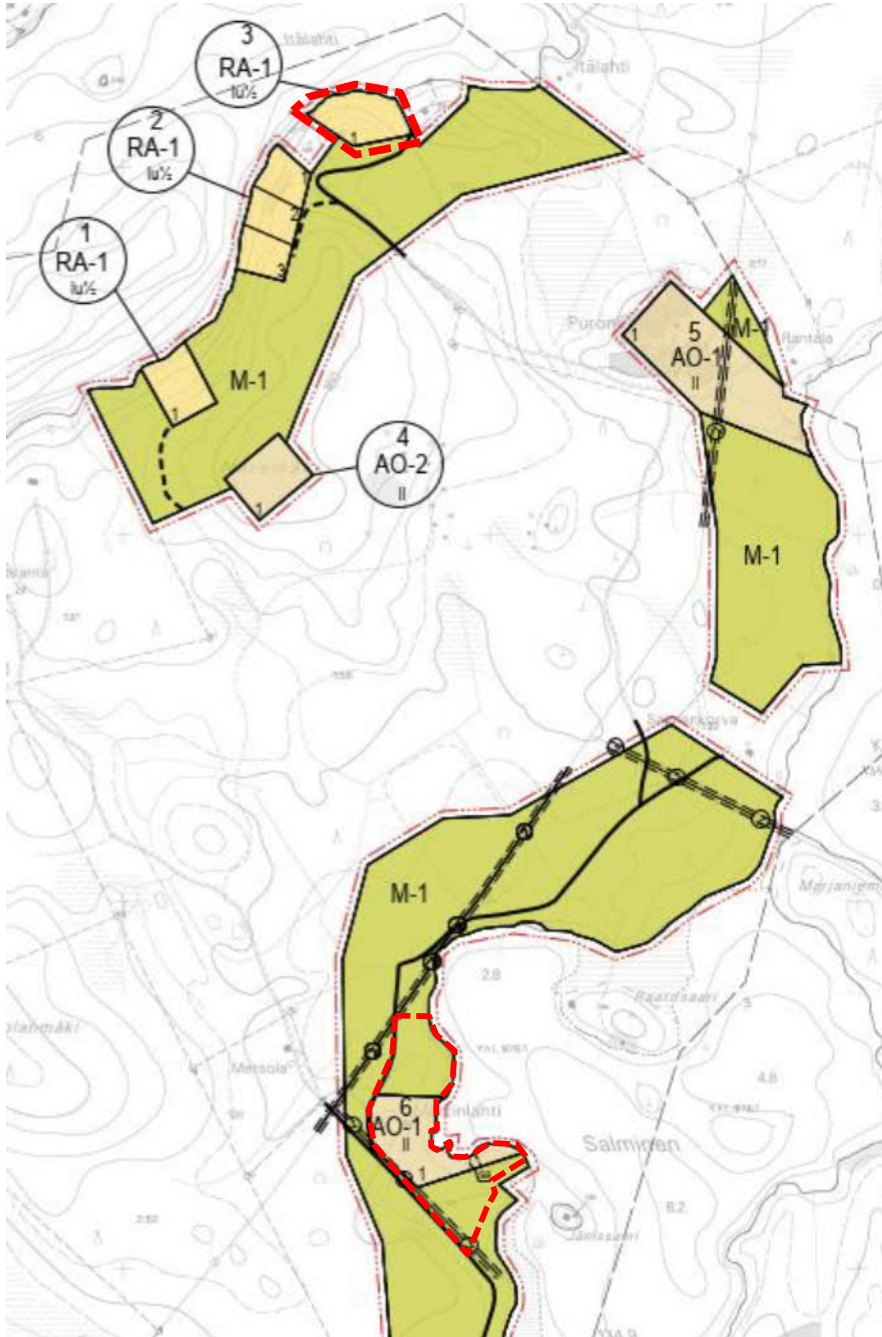
Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Voimassa oleva ranta-asemakaava ilmenee oheisesta kuvasta. Kaavamuutoksen alue on osoitettu liikimäärin punaisella katkoviivalla.

28.4.2021



Kuva: Voimassa olevan ranta-asemakaava.

28.4.2021

4 Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset

Ranta-asemakaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan tekemästä aloitteesta. Ranta-asemakaavan tarkoituksena on siirtää rakennusoikeutta tilan talouskeskuksen alueelle, jotta sille voidaan rakentaa toinen asuinrakennus.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyösalliset

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat ja alueen yritykset:

Viranomaiset:

- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon liitto.

Kuopion kaupunki:

- Alueellinen rakennuslautakunta
- Kaupunkirakennelautakunta
- Kulttuurihistoriallinen museo
- Pohjois-Savon pelastuslaitos
- Alueellinen ympäristönsuojelu

Muut yhteisöt:

- Alueen osakaskunta
- Kylätoimikunnat ja – yhdistykset
- Sähköyhtiöt (Savon Voima Oyj)

4.2.2 Vireille tulo

Vireilletulosta kuulutetaan samalla kun valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Alustavat luonnokset valmistuivat kesällä 2020.

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 25.3. – 26.4.2021. Mielenkiintoa ei esitetty. Käytyjen keskustelujen perusteella OAS on täydennetty.

Kaavaehdotus oli nähtävillä pp.kk. – pp.kk.2021 välisen ajan.

28.4.2021

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

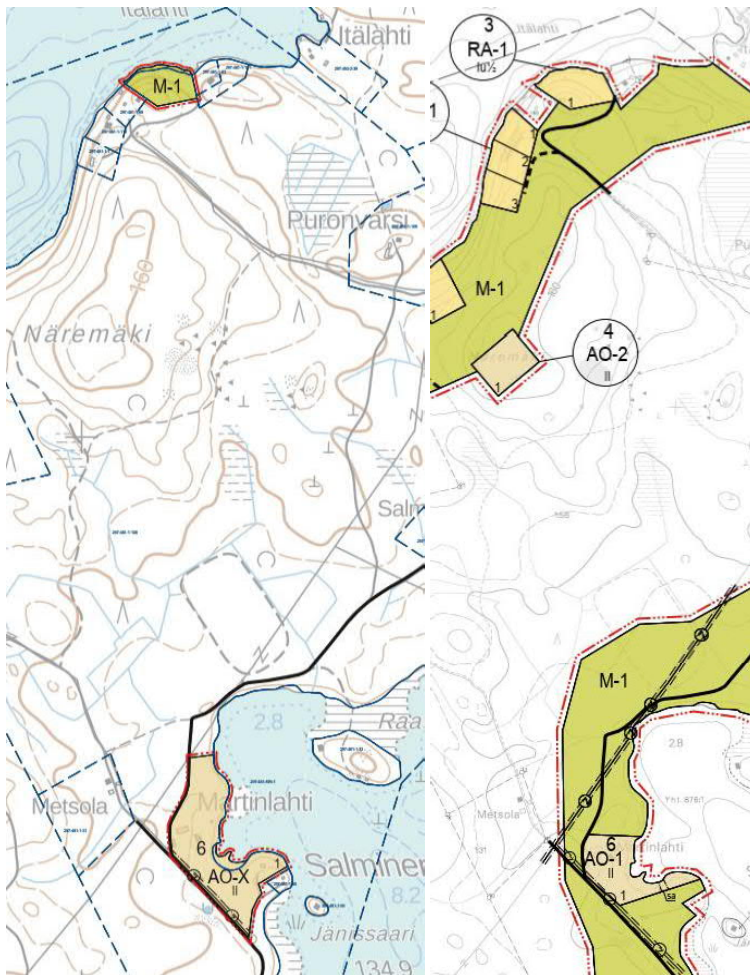
Valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon Pelastuslaitokselta ja Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta. Kahdella ensimmäisellä ei huomautettavaa. Museon lausunnon perustella kaavaselostusta on täydennetty. Yhteenvedo lausunnoista on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

5 Ranta-asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu yksi erillispientalojen korttelialue, joille on mahdollista rakentaa kaksi asuinrakennusta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 700 k-m². Samalla yksi omarammainen lomarakennuspaikka on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi. Alla olevista kuvista ilmenee tehdyt muutokset. Vasemmalla on kaavamuutos ja oikealla voimassa oleva kaava.



28.4.2021

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan toteutuminen ei muuta merkittävästi luonnonympäristöä. rakentaminen siirtyy vain järveltä toiselle olemassa olevan rakentamisen yhteyteen.

Alueella ei ole luonnonkannalta arvokkaita kohteita tai yleisiä virkistyskäyttöalueita

5.3 Aluevaraukset

AO-39 Erillispientalojen korttelialue

Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuinrakennuksen, kaksi enintään 30 m² saunaa ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 700 k-m². Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Yli 150 k-m² rakennukset on kuitenkin oltava vähintään 35 metrin päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Asuinrakennuksen alin lattiataso tulee olla vähintään 2,0 metriä keskiveden korkeutta ylempänä.

Jätevesien käsittelyssä on otettava huomioon ympäristönsuojelumääräysten edellyttämä jätevesien purkupaikan etäisyys vesistöstä. Jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Kaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen korttelialuetta. Rakennuspaikan pinta-ala on 27 644 m². Rakennukset saavat olla kaksi kerroksisia ja rakennuspaikalle saa rakentaa 700 k-m².

M-1 Maa- ja metsätalousalue

Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta välttämättömiä rakennuksia, rakenteita ja laitteita.

Murtoselta siirretyn rakennuspaikan alue on kaavoitettu maa- ja metsätalousalueiksi.

Tekninen huolto

Alueen tiestö on jo rakennettu. Jätevesihuolto tullaan järjestämään rakennuspaikkakohtaisesti. Talouskeskuksen vierestä kulkee 20 kV:n sähkölinja, joka on kaavassa osoitettu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Valtakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava on maakuntakaavan mukainen, joten kaava ei ole valtakunnalliset tai seudullisten tavoitteiden vastainen.

5.4.2 Vaikutukset nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen

Siirretty rakennusoikeus sijoittuu olemassa olevan rakennuspaikan yhteyteen.

28.4.2021

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan talouskeskuksen yhteyteen. Kaava ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Talouskeskuksen ympäristön hoidettu metsäinen alue tulee supistumaan. Toisaalta Murtosen rannalle osoitettu rakennuspaikka ei toteudu vaan se jää metsätalouden piiriin.

Kaavamuutoksella ei heikennä luonnon monimuotoisuutta.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5.4.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueella ei ole yleisiä virkistysalueita. Kaavalla ei ole siten vaikutusta yleiseen virkistyskäyttöön. Kaava ei aiheuta turvallisuuden heikkenemistä alueella.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Korttelialueiden rakennusoikeudet ja rakentamisetäisyydet rannasta ovat voimassa olevan kaavan mukaisia.

Kaavamääräykset ovat ilmenevät kohdasta 5.3.

6 Ranta-asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus.

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kuopion kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua sekä rakentamista.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Kuopiossa 28.4.2021



Timo Leskinen

DI