

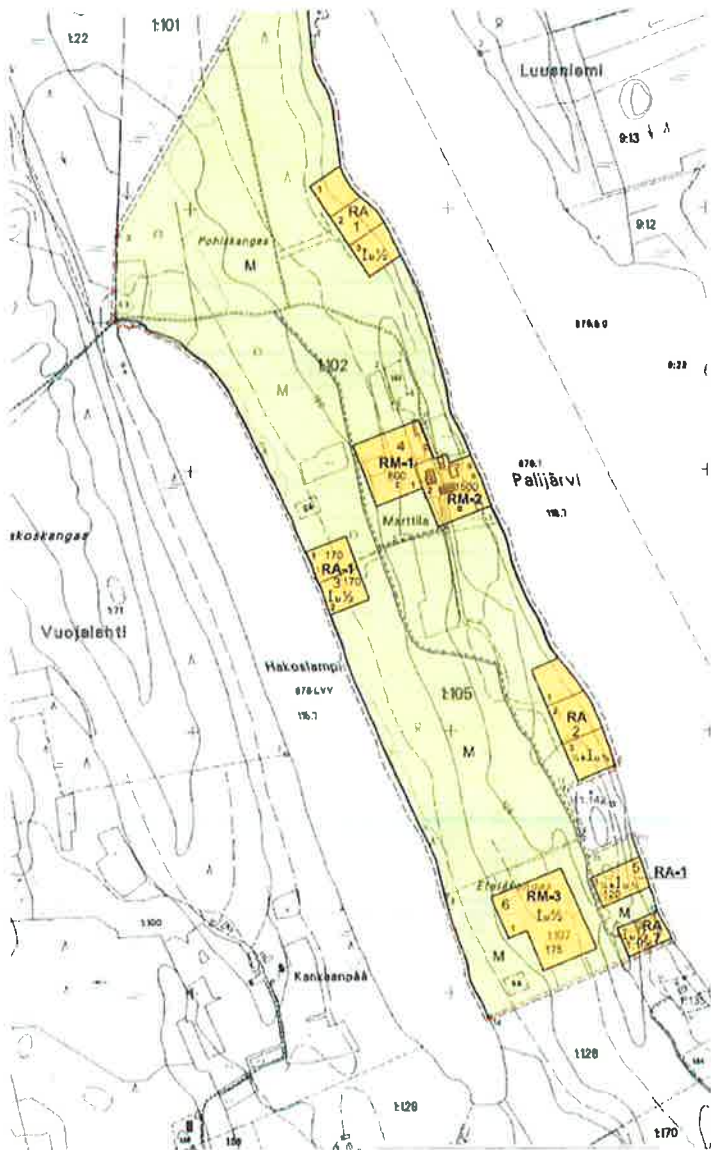
INSINÖÖRITOIMISTO ALPO LEINONEN OY
Mäntypölinkuja 6N
50170 MIKKELI

MARTTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
SELOSTUS

Vireilletulosta ilmoitettu	10.10.2016
Tekninen lautakunta, luonnos	14.12.2016
Nähtävillä	1.12.2016 – 2.1.2017
Tekninen lautakunta, ehdotus Nähtävillä	
Kunnanhallitus hyväksynyt	
Kunnanvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Palijärvi ja Hakoslampi



...Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alue käsittää Kangasniemen kunnan (213) Vuojalahden kylässä (439) tilat Marttila RN:o 1:102, Etelä-Marttila RN:o 1:105, Kuusisto RN:o 1:82, Mäntykumpu RN:o 1:107 ja Mäntykulma RN:o 1:106.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Päljäljärven ja Hakoslammen välisellä kannaksella noin 10 kirkonkylästä itään.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: Marttilan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus.

Tavoitteena on siirtää Marttilan voimassa olevasta ranta-asemakaavasta rakennusoikeutta sen eteläpuolella olevalle Mäntykummun tilalle kunnanhallituksen poikkeamispäätöksen mukaisesti sekä merkitä rakennettu tila Mäntykulma rakennuspaikkana kaavaan.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hankkeesta on neuvoteltu 10.10.2016 Kangasniemen kunnassa maankäyttötekniikko Jouko Romon kanssa sekä 30.11.2016 Etelä-Savon ELY- keskuksessa maankäyttöasiantuntija Jouni Halmeen ja Jouko Romon kanssa; viranomaisneuvottelu.

Kaavan pohjakartta 1:5000 on hyväksytty Etelä-Savon maanmittaustoimistossa 25.7.1994 ja pohjakarttaa on täydennetty syksyllä 2016; sen on Jouko Romo hyväksynyt 31.12.2016.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on Marttilan tila talousrakennuksineen ja majoitusrakennuksineen, jossa toimii Oolrait Safarit Oy monipuolinen ohjelmapalveluyritys, jonka tarjoaa myös majoitusta ja vuokraa kokous- ja juhlatiloja. Erittäin suosittuja ovat elämyspaketit, joihin sisällytetään asiakkaan valitsemien ohjelmapalvelujen lisäksi ruokailut ja majoitus. Oolrait Safareiden ohjelmapalveluvalikoimaan sisältyy mm. vauhdikkaat moottorikelkka- ja mönkijäsafarit sekä värikuulasodat. Kaava-alueen etäosassa on rakennettu rakennuspaikka Mäntykulma RN: 1:106 sekä kaavaan kuulumaton, rakennettu rakennuspaikka Piilopoukama RN:o 1:142.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Alue on muutoin tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta talousmetsineen.

Voimassa olevalle kaava-alueelle on tehty ympäristöselvitys 25.9.2006 (FM Tapani Nykänen).

Laajennusalue: Palijärven ranta-alue ja kannaksen keskialue on harvennettua, puustoltaan pääosin mäntykangasta; Hakoslammen ranta-alue on 10- 30 metrin leveydeltä isovarpu- ja kangasrämettä; likimain pohjakartan apukäyrän 117,5 ja rannan rajaama alue. Puuston on hidaskasvuista mäntyä ja jonkin verran koivuja.

Palijärven ranta-alue on kovapohjaista sora- moreeni rantaa. Hakoslammen ranta-alueella on hakoja ja vesikasvillisuutta hyvin vähän; liitteen valokuvista käy ilmi ranta-alueen kasvillisuutta.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on tilojen talouskeskuksia ja ranta-alueilla loma-asutusta.

3.2.4 Maanomistus

Kaava-alueen tilat omistavat: tilat Marttila 1:102, Etelä-Marttila 1:105 ja Kuusisto 1:82 omistaa Heimo Olavi (Olli) Järvenpää ja tilan Mäntykulma 1:106 Jari Paananen ja Marika Väisänen sekä tilan Mäntykumpu 1:107 Jari Paananen.

3.2. Suunnittelutilanne ja kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Maakuntakaavassa, vahvistettu 4.10.2010 alueella ei ole merkintöjä taikka määräyksiä.

Yleiskaavaa alueella ei ole, eikä sellaista ole vireillä.

Kunnanhallituksen poikkeamislupapäätös 2.5.2016 ja päätös 15.8.2016 rakennusoikeuden siirtämisestä.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke käynnistyy teknisen lautakunnan päätöksellä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat, kunnan ao. hallintokunnat, tekninen lautakunta, kunnanhallitus ja Etelä-Savon ELY-keskus sekä Savonlinnan maakuntamuseo..

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 14.12.2016.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeesta ilmoitetaan osallisille kaavan laatijan toimesta, lähettämällä heille OAS ja pienennös luonnoksesta ranta-asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Kaavan laatija toimittaa kuulutukset Kangasniemen Kunnallislehteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnoksen kuuluttamisen – julkisesti nähtävänä oloajan ja saatujen lausuntojen sekä mahdollisten muistutusten jälkeen pidetään tarvittaessa neuvottelut eri tahojen kanssa.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet, maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada hyväksyttyä esitetty ranta-asemakaavan muutos ja laajennus, jossa toteutetaan kunnanhallituksen päätöksen sekä maanomistajien hyväksymät mukaiset rakennusoikeuksien siirrot.

4.5 Ranta-asemakaavan laatimisen ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

ELY:n lausunnossa 2.1.2017 OAS:sta ja luonnoksesta todettiin mm., että korjauksia selostuksen kansikuvaan, viranomaisneuvottelu tulee lisätä, matkailua palveleva toiminta tulee avata ja lisätä kaavamääräys, jolla ohjataan tarkemmin RM-3 korttelialueen rakentaminen.

4.5.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan laatijan toimittaa OAS:n ja luonnoksen kuuluttamisen sekä lähettää osallisille kirjelmän liitteineen ja pyytää lausunnot. Sen jälkeen kaava etenee kunnan käsiteltäväksi ja ehdotusvaiheeseen.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Voimassa olevassa kaavassa on pääosin rakennetut RM-1 ja RM-2 korttelialueet (k. 4): yhteensä kaksi rakennuspaikkaa sekä kolme RA- korttelialuetta (k. 1-3): yhteensä kahdeksan (8) rakentamatonta rakennuspaikkaa. Laajennusalueelle on suunniteltu yksi uusi RM-3 korttelialue (k. 6), yksi uusi RA-korttelialue (k. 5)/ rakennuspaikka sekä yksi jo rakennettu RA- korttelialue (k. 7)/ rakennuspaikka.

5.1.2 Mitoitus

Kaavan ja sen muutoksen rantarakennusoikeuden laskeminen, mitoitus

Marttilan tilalle v. 2007 laaditun ranta-asemakaavan mitoitus on ollut 4,8 rakennuspaikkaa/rantakilometri. Marttilan tilalta RM-2 korttelialueelta esitetään siirrettäväksi rakennusoikeutta 200 k-m2 RM-3 alueelle ja saunalle sekä M- alueella olevat erillisen saunan (sa

15 k-m²) ja mökin (mö 30 k-m²) ja korttelin nro 3 rakennusoikeuksista 75 k-m² eli yhteensä 120 krs². Näin ollen alueen kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan. Kun Mäntykummun tilan Palijärven ja Hakoslammen rantaviivan pituus otetaan mukaan kokonaismitoitukseen, niin se tarkoittaa sitä, että mitoitus on nyt 4,9 muunnettua rakennuspaikka/rantakilometri kohden.

Alue	pinta-ala, ha n.	rantaviivaa, m, n.	rak.paikkoja kpl
Kortteli nro 1 RA	1,50	200	3
Kortteli nro 2 RA	1,70	230	3
Kortteli nro 3 RA-1	0,95	120	2
Kortteli nro 4 RM-1 ja -2	2,80	100	2
Kortteli nro 5 RA-1	0,60	60	1
Kortteli nro 6 RM-3	2,10	50 (arv. sauna)	1
Kortteli nro 7 RA	0,55	60	1
Yhteensä	10,20	820 (23 %)	13
Maa- ja metsätalousalue	63,60	2680 (77 %)	0
Yhteensä	73,80	3500 (100 %)	13

Rantaviivaa - todellista; Palijärvi n. 2,0 km ja Hakoslampi n. 1,5 km eli yhteensä n. 3,5 km
Muunnettua; Palijärvi n. 1,90 km ja Hakoslampi n. 0,75 km, yhteensä n. 2,65 km.

Näin ollen rakennuspaikkoja on 13 kpl/3,50 km eli 3,7 kpl tod. rantakilometrillä ja 4,9 kpl/rantakilometri

5.1.3 Tie- ja katualueet

Alueen runkotiet on jo rakennettu. Uusia lyhyitä tieyhteyksiä tarvitaan rakentamattomille korttelialueille sitten, kun niille ryhdytään rakentamaan kaavan mukaisesti.

5.2 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole; kysymyksessä on pienehkö järviolue.

5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavakartassa olevat kaavamääräykset ja merkinnot vastaavat ympäristöministeriön asetuksen mukaisia kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

(asukkaiden arkielämän laatu, terveys, turvallisuus ja viihtyisyys, erityisryhmät)

Kaavalla lisätään rakentamista sekä palvelujen käyttämistä. Päivittäiskauppaan kaava myös vaikuttaa.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, luonnonvarat, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Kaavan toteutuminen lisää asiointiliikennettä, mikä lisää päästöjen ja melun määrää jonkin verran.

Vesi- ja jätevesihuolto sekä jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

(väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Kaavalla voi olla positiivisia työllisyysvaikutuksia. Väestön määrään ei ole vaikutusta.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

(liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti).

Kaavan toteutuminen tuo alueelle lisää liikennettä. Tieyhteys alueelle on valmiina Marttilan yksityistien kautta Vihaventielle.

6.5 Kulttuuri ja muut vaikutukset

(rakennuskulttuuri, maisema- ja kaupunkikuva, kulttuuripalvelujen tarjonta).

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

(yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen).

Kaava-alueen rakentaminen tuo työmahdollisuuksia alueelle.

6.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot eivät oleellisesti muutu uusien rakennuspaikkojen muodostamisella ja rakentamisella.

Luontoselvitystä ei ole tehty laajennusalueen osalta, koska Palijärven ranta-alueelle siirretty rakennuspaikka on kunnanhallituksen lainvoimaisella päätöksellä 2.5.2016 hyväksytty. Alue on mäntyvaltaista sora- moreenipohjaista männikköä. Hakoslammen ranta-alueella ei ole kuin hyvin harvaa kaislikkoa ja runsaasti hakoja, eikä sinne ole tarkoitus rakentaa kuin sauna (25 k-m²). Metsä Hakoslammen ranta-alueella lähinnä mänty- koivupuustoista rämettä; muutoin metsä on tavanomaista havupuuvaltaista talousmetsää. Alueella ei ole lehtoja, vanhempia metsiköitä, lehtipuuvaltaisia alueita, lähteitä eikä muitakaan erityiskohteita.

6.8 Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu, koska jätevesistä ja jätehuollosta on annettu noudatettavat kaavamääräykset.

6.9 Maa- ja metsätalous

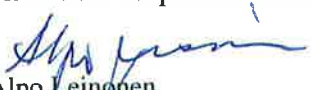
Metsien käsittely tapahtuu edelleen metsäsuunnitelman mukaisesti ottaen huomioon erityisesti rantavyöhykkeen metsien käsittely. Olevat tieyhteydet palvelevat myös metsätaloutta.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

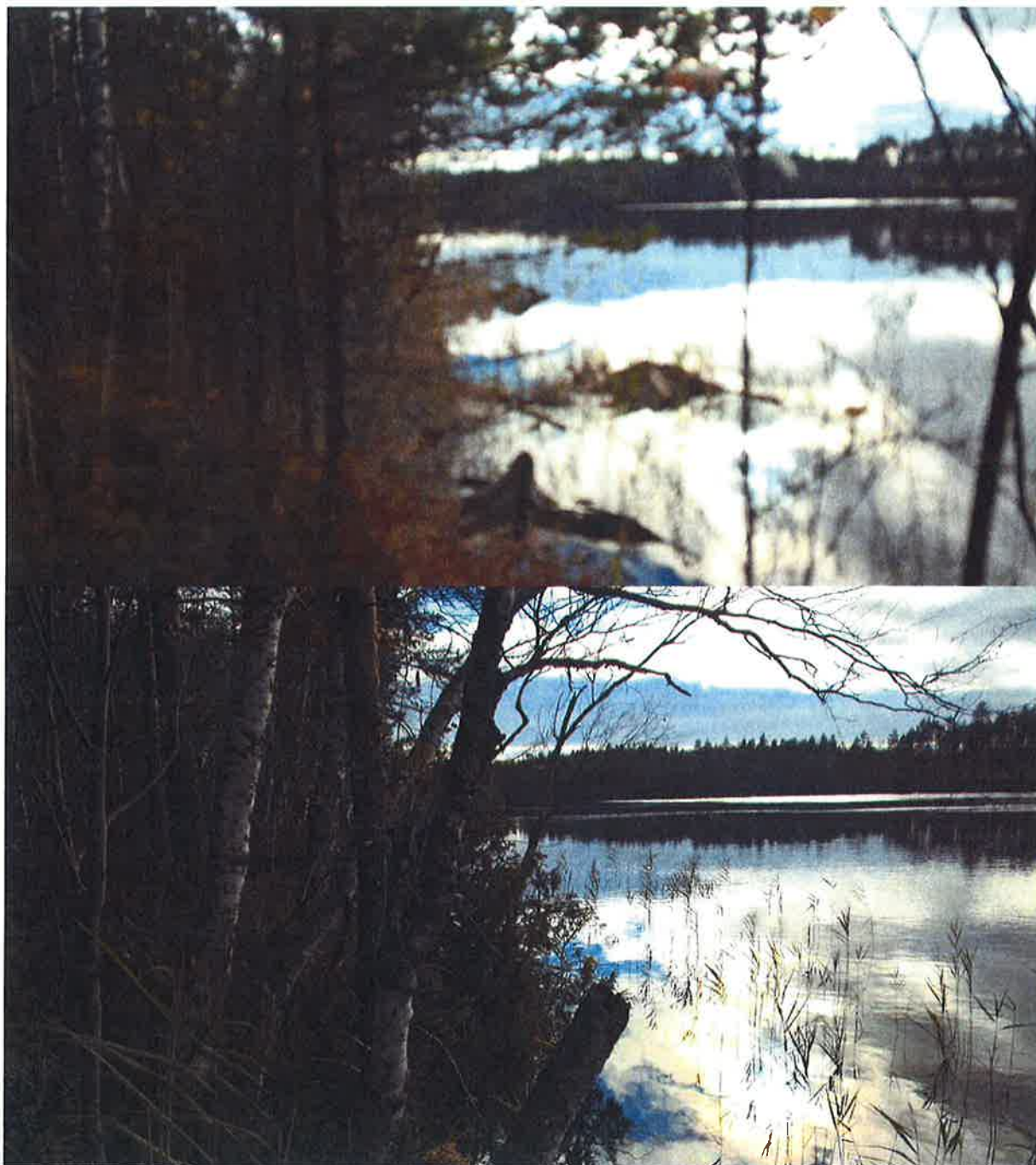
Ranta-asemakaava toteutuu maanomistajien ja yksityisten toimijoiden aikataululla

Mikkelissä 16. päivänä tammikuuta 2017.


Alpo Leinonen
Rakennus- ja maanmittausinsinööri
0440 555 195
alpo.leinonen@gmail.com

LIITTEET

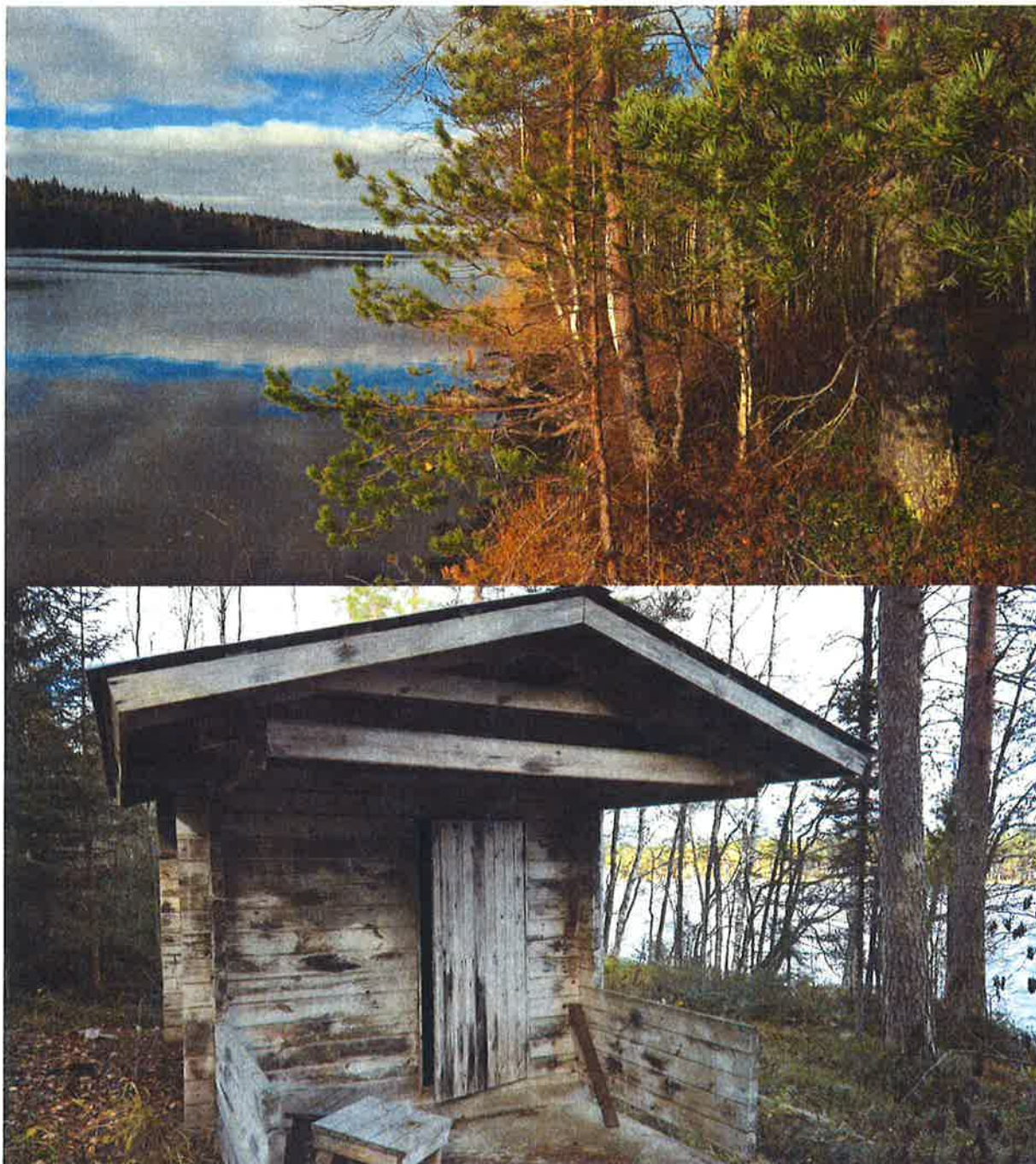
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 8.11.2016
2. Ehdotus ranta-asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta 16.1.2016
3. Valokuvia Hakoslammen ranta-alueesta ja kaava-alueelta poistettavista rakennuksista
4. Vastine OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista



Kuva 1 ja 2 Hakoslammen rantaa tilan Mäntykumpu R:o 1:107 keskikohdasta etelään



Kuva 3 ja 4 Hakoslammen rantaa Mäntykumpu tilan RN: 1:107 eteläosasta etelään ja pohjoiseen



Kuva 5 Hakoslammen rantaa eteläosasta pohjoiseen, kuva 6 purettava sauna kaava-alueen pohjoisosassa



Purettava mökki Kuusiston tilalta RN:o 1:82

KANGASNIMEN KUNTA

MARTTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN TILOILLA MARTTILA 213-439-1-102, ETELÄ-MARTTILA 213-439-1-105 JA KUUSISTO 213-439-1-82 SEKÄ LAATIMINEN TILOILLE MÄNTYKUMPU 213-439-1-107 JA MÄNTYKULMA 213-439-1-106

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 8.11.2016, täyd. 5.1.2017

MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävillä mahdollisuus esittää alueelliselle ELY- keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä (MRL 64 §).

MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Suunnittelualue sijaitsee Palijärven ja Hakoslammen välisellä alueella. Ranta-asemakaavan muutoksella halutaan siirtää rakennusoikeutta Marttilan ranta-asemakaavasta tiloilta Marttila RN:o 1:102, Etelä-Marttila RN:o 1:105 ja Kuusisto RN:o 1:82 tilalle Mäntykumpu RN:o 1:107 kunnanhallituksen poikkeamislupapäätöksen 2.5.2016 sekä kunnanhallituksen rakennuskieltopäätöksen 15.8.2016 mukaisesti.

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Tavoitteena on muuttaa tiloille Marttila RN:o 1:102 ja Etelä-Marttila RN:o 1:105 laadittua ja 26.7.2007 voimaan tullutta Marttilan ranta-asemakaavaa sekä laatia ranta-asemakaava tiloille Mäntykumpu RN:o 1:107 ja Mäntykulma RN:o 1:106. Muutoksella siirretään tiloilta Marttila ja Etelä-Marttila RM-2 korttelialueelta 200 krsm2 Mäntykummun tilalle sekä kunnanhallituksen poikkeamispäätöksen 2.5.2016 mukaisesti RA 3 korttelialueelta 75 krsm2 ja Kuusiston tilalta 30 krsm2 (mö) ja Marttilan tilalta 15 krsm2 (sa) eli yhteensä 120 k-m2 Mäntykummun tilalle RN:o 1:107 Palijärven ranta-alueelle. Mäntykummun tilan alueelle laaditaan ranta-asemakaava, jolla toteutetaan em. rakennusoikeuksien siirto. Korttelialueelta RM-2 siirrettävä rakennusoikeus sijoitettaisiin Mäntykummun tilan keskikohdalle RM-3 korttelialueeksi ja rantasaunan rakennusala (25 krsm2) Hakoslammen ranta-alueelle. Rakennettu tila Mäntykulma RN: 1:106 sisällytetään myös laadittavaan ranta-asemakaavaan RA-rakennuspaikkana.

Muu osa merkitään maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?

Maakuntakaava

Alue kuuluu 4.10.2010 vahvistettuun maakuntakaavaan, jossa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä ko. alueella.
Yleiskaava

Alueelle ei ole yleiskaavaa eikä sellaista ole vireillä.

Ranta-asemakaava

Pääosalla suunnittelualueella on 26.7.2007 voimaan tullut Marttilan ranta-asemakaava.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 8.11.2010 ja se on tullut voimaan 22.12.2010.

Kunnanhallituksen poikkeamislupapäätös 2.5.2016 ja päätös 15.8.2016 rakennuskiellosta tiloille Marttila RN:o 1:102, Etelä-Marttila RN:o 1:105 ja Kuusisto RN: 1:82.

MITÄ JA MITEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN?

Odotettavissa olevien vaikutusten esiintyminen ja arviointi tapahtuu asiantuntijoiden, viranomaisten, maanomistajien, asukkaiden ja suunnittelijoiden kanssa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat ja ilmakuvat.

Arviointikohde

Yhdyskuntarakenne

Ympäristö

Ihmiset

Näkökohta

- alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen
- maanomistus
- maisemakuva
- vesistö
- rakennettu ympäristö
- elinolot ja viihtyisyys

KETKÄ OVAT OSALLISET JA SIDOSRYHMÄT?

Osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähistön maanomistajat ja -haltijat sekä asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat

Viranomaiset

Kunnan hallintokunnat

- maanomistajat ja -haltijat
- Etelä-Savon ELY-keskus
- Savonlinnan maakuntamuseo
- Kangasniemen kunta

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA JA MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

SUUNNITTELU- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Syksy 2016 1. Laatumisprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos 7.11.2016	Aloitusvaiheen viranomaisneuvot- telu 30.11.2016. Kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtäville 1.12.2016 – 2.1.2017. Mahdollisuus muutosesitysten jättämiseen	Kuulutukset Tiedottaminen paikallislehdissä ja kirjeet naapurialueiden maanomistajille Kunnan kotisivut
Talvi 2016- 2017 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Kunnanhallitus, rakennus- ja ympäristölautakunta. Kh asettaa nähtäville Ehdotusvaiheen viranomaisneuvotte lu tarvittaessa	Ehdotus nähtäville Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kunnan kotisivut
Kevät 2017 3. Hyväksymisvaihe	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa	Kaavan hyväksyminen kunnanhallitus > kunnanvaltuusto	Kaavan hyväksymispäätöksen laillisuudesta voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan virallisesti.

Aikataulu on viitteellinen ja se tarkentuu prosessin edetessä.

KUKA VALMISTEE?

Kaavoitustyötä kunnassa ohjaa ja seuraa kunnanhallitus. Käytännön asioista vastaa maankäyttötekniikko Jouko Romo.

Käytännön suunnittelutyöstä vastaa rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy:stä.

MISTÄ SAA TIETOA?

Kangasniemen
kunta, Otto
Mannisen tie 2,
51200 Kangasniemi

Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy
Mäntypölliinkuja 6N
50170 Mikkeli

Maankäyttötekniikko Jouko Romo

sähköposti: jouko.romo@kangasniemi.fi

puh.040 515 1736

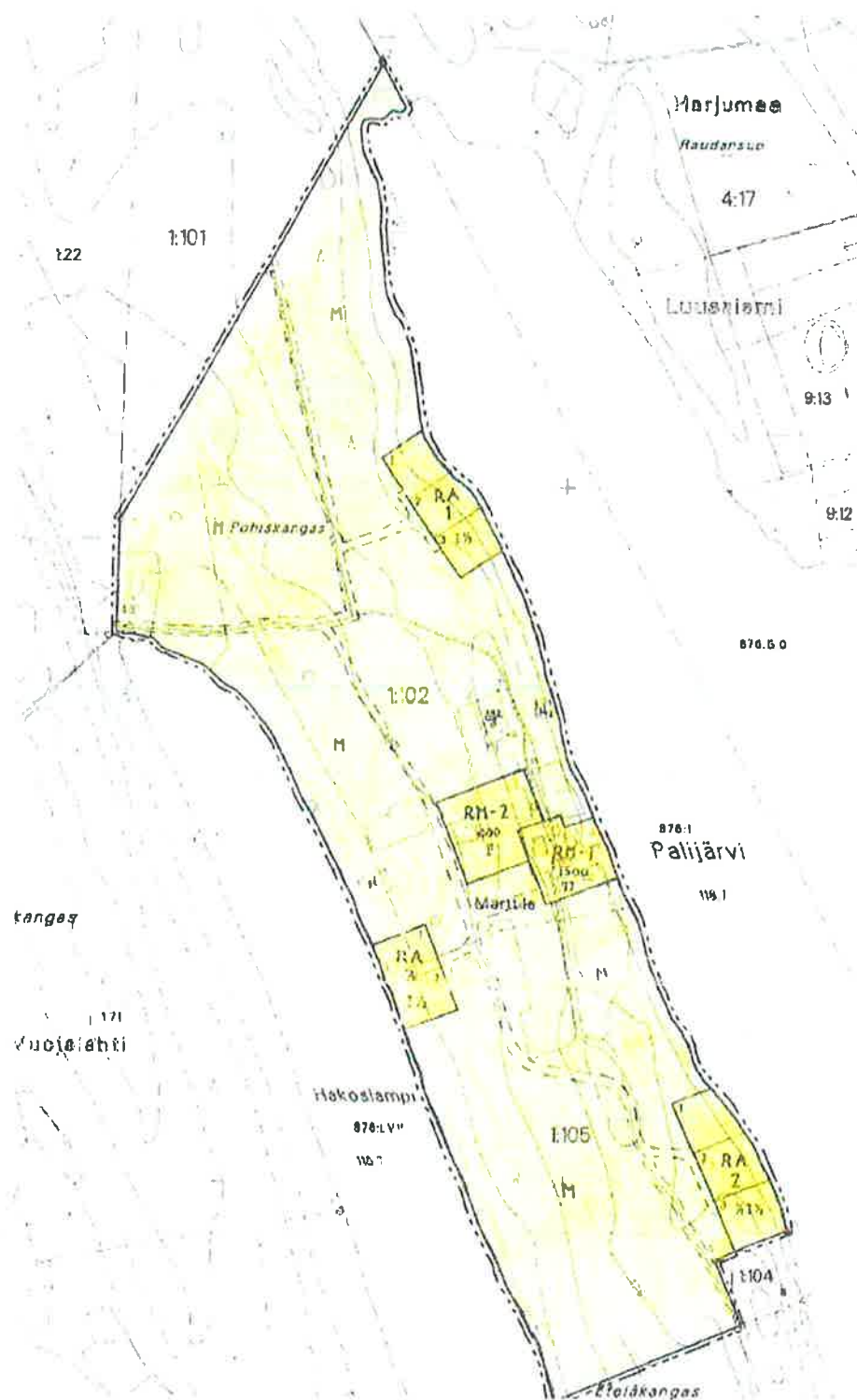


Alpo Leinonen,
rakennus- ja
maanmittausinsinööri
Puh: 0440 555 195

sähköposti: alpo.leinonen@gmail.com

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin aikana Kangasniemen kunnan kotisivuilla www.kangasniemi.fi

Liitteenä voimassa oleva ranta-asetus



Voimassa oleva Marttilan ranta-asemakaava, vahvistettu 26.7.2007

MARTTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN LAAJENNUS
1:5000

Kunta
Kylä
Tilat:

Kangasniemi (213)
Vuojalahti (439)
Marttila RN:o 1:102
Etelä-Marttila RN:o 1:105
Kuusisto RN:o 1:82
Mäntykumpu RN:o 1:107
Mäntykuilma RN:o 1:106

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle on sallittu myös asuntojen rakentaminen.

RM-2

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue,
Alueelle on sallittu majoitus-, huolto-, varastointi- yms. tilojen
rakentaminen.

RM-3

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle on sallittu lomarakennusten ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen.

RA

Loma-asuntojen korttelialue.
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 m²
suuruisen loma-asunon, 30 m² suuruisen saunan ja talousrakennuksia,
joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 70 kerrosneliömetriä.

RA-1

Lomarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa yhden loma-asunon
talousrakennuksineen.

M

Maa- ja metsätalousalue.

5 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

3 Korttelin numero

2 Rakennuspaikan numero

1 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1 u 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä, osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

1/2 k1

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

800

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.



Rakennusalan raja.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa grillikatoksen, kodan tai muun nuotiopaikan.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 25 m² suuruisen saunan.

----- Ohjeellinen tie.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUEET:

Rakennusten tulee olla rakenteiltaan, materiaaleiltaan, väretykseltään ja muodoltaan luonnonympäristöön sopivia.

Rakennusten etäisyys rantaviivasta määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Lomarakennukset suositellaan varustettavaksi kuiva- tai kompostikäymälöin.

Jätevesien käsittely tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan jätevesiasetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Lahoaavat jätteet tulee kompostoida tiiviissä tuhoeläimiltä suojatussa kompostorissa. Lahoaamattomat jätteet tulee kuljettaa kaatopaikalle tai niiden keräyspaikalle.

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena niin, ettei rantamaisema oleellisesti muutu.

Rakennuspaikkojen luonnonmukaista rantaviivaa ei saa siirtää.

Ennen rakennusluvun myöntämistä ja kiinteistön muodostusta on rakennuspaikat merkittävä maastoon.

Mikkelissä 16. tammikuuta 2017

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri

MUISTIO MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUKAISESTA VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA

Aika: 30.11.2016
Paikka: Puumala Sahalahti
Aihe: Marttilan ranta-asetakaavan muuttaminen ja laajentaminen Palijärven ja Hakoslammen ranta-alueilla.
Läsnä: Maankäyttöasiantuntija Jouni Halme, ELY- keskus, pj
Maankäyttöteknikko Jouko Romo, Kangasniemen kunta
Rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen, konsultti, sihteeri

Maakuntakaava

Vahvistetussa (4.10.2010) maakuntakaavassa alueella ei ole merkintöjä. Maakuntakaavan mukaisesti alueiden paikallinen maankäyttö suunnitellaan joko yleis- taikka asemakaavoilla.

Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavatasoista suunnitelmaa, eikä sellaista ole myöskään vireillä.

Ranta-asetakaava

Pääosalla aluetta on 26.7.2007 voimaan tullut Marttilan ranta-asetakaavaa.

Hankkeen tilanne

- suunnittelualue on Palijärven ja Hakoslammen välisellä kannaksella sijaitsevat tilat Marttila RN:o 1:102, Etelä-Marttila RN:o 1:105, Kuusisto RN:o 1:82, Mäntykumpu RN:o 1:107 ja Mäntykulma RN:o 1:106. Ko. tilat ovat Marttilan kaavassa, paitsi Mäntykumpu ja Mäntykulma.
- tavoitteena on siirtää Marttilan voimassa olevasta ranta-asetakaavasta matkailupalvelujen alueelta rakennusoikeutta 200 k-m2 sen eteläpuolella olevalle Mäntykummun tilalle, merkitä kaavaan Palijärven ranta-alueelle Mäntykummun tilalle kunnanhallituksen poikkeamispäätöksen (2.5.2016 § 108) mukaisesti siirretty rakennuspaikka/-oikeus 120 k-m2 ja merkitä myös jo rakennettu Mäntykulman tila rakennuspaikkana kaavaan. Ranta-alueen mitoitus säilyy Marttilan ranta-asetakaavan mitoituksen mukaisena.
- laajennusalueelle tulisi Palijärven ranta-alueelle em. kunnanhallituksen poikkeamisluvan perusteella siirretty uusi rakennuspaikka, kannaksen keskialueelle matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (170 k-m2) ja Hakoslammen ranta-alueelle saunan (25 k-m2) rakennusala.

Keskustelussa todettiin mm:

- luontoselvitystä ei ole tarkoitus laatia, koska Palijärven ranta-alue on - kunnanhallituksen lainvoimaisella päätöksellä - siirretyn rakennusoikeuden kohdalla hiekka-/sorapohjaista karua rantaa. Hakoslammen ranta-alueella, johon tulisi vain saunan rakennusala, on harvaa kaislikkoa ja runsaasti hakoja. Hakoslammen ranta-alueelta on otetta valokuvia, jotka tulevat selostuksen liitteeksi.

Muistion vakuudeksi,


Alpo Leinonen

**Marttilan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus, OAS ja luonnos ovat olleet nähtävänä
1.12.2016 – 2.1.2017**

Kangasnimen kunnan (213) Vuojalahden kylän (439) tilat Marttila RN:o 1:102, Etelä-Marttila RN:o 1:105, Kuusisto RN:o 1:82, Mäntykumpu RN:o 107 ja Mäntykulma RN:o 1:106. Kaava-alue sijaitsee Palijärven ja Hakoslammen välisellä kannaksella.

Vastine OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista ja muistutuksista

Lausunnon antajan <u>Etelä-Savon maakuntaliitto</u> Ei lausuntoa OAS:sta ja luonnoksesta <u>Etelä-Savon pelastuslaitos</u> Ei lausuntoa OAS:sta ja luonnoksesta	Vastine: – --
Lausunnon antajan nimi <u>Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)</u> ELY lausunnossaan 2.1.2017 toteaa mm., että kaava-asiakirjojen luettavuutta haittaa sekavuus liitteissä. Sinänsä OAS:sta käy riittävällä tavalla ilmi kaavan lähtökohdat ja tavoitteet. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun ajankohta ei näy asiakirjoissa. RM-3 korttelialueen toiminnan sisältö tulee avata ja tarkentaa selostuksessa ja kaavamääräyksissä. Korttelialue on virheellisesti merkitty 6 RA-3:ksi. Luontoselvitys 2006 kattaa voimassa olevan kaava-alueen. Laajennusalueen osalta riittää alueen luotettava kuvaaminen kaavaselostuksessa. <u>Savonlinnan maakuntamuseo</u> Toteaa lausunnossaan 1.2.2017, ettei sillä ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa ranta-asemakaavan muutoksen OAS:sta ja kaavaluonnoksesta. <u>Tekninen lautakunta lausunnossaan</u> 14.12.2016 on todennut mm: siirretyn rakennusoikeuden jakautuminen uusien RA-1 ja RM-3 rakennuspaikkojen kesken voidaan	Vastine: Kaava-asiakirjoja selvennetään ja lisätään muistio viranomaisneuvottelusta. Korttelin nro 6 merkintä RA-3 selostuksessa korjataan RM-3 merkinnäksi. Laajennusalueella Palijärven rantaa on n. 0,20 km ja Hakoslammen rantaa n. 0,25 km. Alueen luonnonolot kuvataan selostuksessa. Hakoslammen rannasta on selostukseen liitetty valokuvia. – Korttelin nro 3 rakennusolkeudet korjataan. Siirretty rakennusoikeus kortteliin nro on n. 40 k-m2/

tarkentaa kaavaehdotukseen. Kaavaluonnos noudattaa kunnanhallituksen poikkeamislupapäätöksessä 2.5.2016 ja rakennuskieltopäätöksessä 15.8.2016 annettuja ehtoja rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuksien siirrossa. Kaavan mitoitus pysyy likimain alkuperäisen kaavan tasolla. <u>Muistutukset:</u> Naapurialueiden maanomistajia (12 kpl) on ilmoitettu OAS:sta ja luonnoksesta kirjeellä viikkoa ennen kuulutuksen julkaisemista. Muistutuksia ei ole tullut.	rakennuspaikka, joten korttelin nro 3 rakennuspaikkojen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on 210 km²/rakennuspaikka. –
Mikkelissä 17. tammikuuta 2017	
	
Alpo Leinonen	
kaavan laatija	
rakennus- ja maanmittausinsinööri	

Lausuntopyyntönne 24.2.2017 kaava-asioissa

Janne Nulpponen <janne.nulpponen@esavo.fi>

ma 13.3.2017 13:18

Vastaanottaja:RP KGN kuntaposti <kuntaposti@kangasniemi.fi>;

Kopio:Jarmo Mäkelä <jarmo.makela@karttaako.fi>;

Etelä-Savon maakuntaliitolle ei ole kommentoitavaa seuraavista lausunnoilla olevista kaavoistanne:

- Asemakaavan muutos ja laajennus Lapaskankaan teollisuusalueella
- Marttilan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus

t.

Janne Nulpponen
Kaavoituspäällikkö

Etelä-Savon maakuntaliitto

Mikonkatu 5

50100 MIKKELI

p.015 321 130 (vaihde)

p.0400 977 672

skype/mail: janne.nulpponen@esavo.fi

www.esavo.fi

MARTTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN LAAJENNUS 1:5000

Kunta Kangasniemi (213)
Kylä Vuolajoki (439)
Tilat Marttila RN:o 1:102
Etelä-Marttila RN:o 1:105
Kuusisto RN:o 1:82
Mäntykumpu RN:o 1:107
Mäntykulma RN:o 1:106

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- RM-1** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle on sallittu myös asuntojen rakentaminen.
- RM-2** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle on sallittu majolus-, huolto-, varastointi- yms. tilojen rakentaminen.
- RM-3** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle on sallittu lomarakennusten ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen.
- RA** Loma-asuntojen korttelialue.
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 m² suuruisen loma-asunnon, 30 m² suuruisen saunan ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu rakennuslasku on enintään 70 kerrosneliömetriä.
- RA-1** Lomarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
5 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 3** Korttelin numero
- 2** Rakennuspaikan numero
- 1** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.
- 1 u ½** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä, osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

½ k I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

800 Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.

 Rakennusalan raja.

 Rakennusala, jolle saa sijoittaa grillikatoksen, kodan tai muun nuotolapalkan.

 Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 25 m² suuruisen saunan.

 Ohjeellinen tie.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUEET:

Rakennusten tulee olla rakenteeltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään ja muodoltaan luonnonympäristöön sopivia.

Rakennusten etäisyys rantaviivasta määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Lomarakennukset suositellaan varustettavaksi kuiva- tai kompostikäymälöin.

Jätevesien käsittely tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan jätevesiasetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Lahoavat jätteet tulee kompostoida tiiviissä tuhoeläimiltä suojalussa kompostorissa. Lahoamattomat jätteet tulee kuljettaa kaatopaikalle tai niiden keräyspaikalle.

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena niin, ettei rantamaisema oleellisesti muutu.

Rakennuspaikkojen luonnonmukaista rantaviivaa ei saa siirtää.

Ennen rakennusluvan myöntämistä ja kiinteistön muodostusta on rakennuspaikat merkittävä maastoon.

Mikkelissä 16. tammikuuta 2017

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri

MARTTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SEN LAAJENNUS 1:5000

Kunta Kangasniemi (213)
Kylä Vuojalahti (439)
Tilat: Marttila RN:o 1:102
Etelä-Marttila RN:o 1:105
Kuusisto RN:o 1:82
Mäntykumpu RN:o 1:107
Mäntykulma RN:o 1:106

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- RM-1** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle on sallittu myös asuntojen rakentaminen.
- RM-2** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle on sallittu majoitus-, huolto-, varastointi- yms. tilojen rakentaminen.
- RM-3** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle on sallittu lomarakennusten ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen.
- RA** Loma-asuntojen korttelialue.
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 m² suuruisen loma-asunnon, 30 m² suuruisen saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusolkeus on enintään 70 kerrosneliometriä.
- RA-1** Lomarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
5 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 3** Korttelin numero
- 2** Rakennuspaikan numero
- 1** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1 u ½** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä, osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

$\frac{1}{2}$ k1 Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

800 Rakennusolkeus kerrosneliömetreinä.

 Rakennusalan raja.

 Rakennusala, jolle saa sijoittaa grillikatoksen, kodan tai muun nuotiopaikan.

 Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 25 m² suuruisen saunan.

 Ohjeellinen tie.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUEET:

Rakennusten tulee olla rakenteiltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään ja muodoltaan luonnonympäristöön sopivia.

Rakennusten etäisyys rantaviivasta määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Lomarakennukset suositellaan varustettavaksi kuiva- tai kompostikäymälöin.

Jätehuolto ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan ympäristönsuojelu- sekä jätehuoltomääräysten mukaisesti. Rantarakennuspaikoilla sovelletaan jätevesien käsittelyssä ympäristönsuojelumääräyksissä tarkoitettua pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa, jossa perusvaatimuksena on mustien jätevesien kokoaminen erilliseen tiiviiseen varastosäiliöön.

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena niin, ettei rantamaisema oleellisesti muutu.

Rakennuspaikkojen luonnonmukaista rantaviivaa ei saa siirtää.

Ennen rakennusluvan myöntämistä ja kiinteistön muodostusta on rakennuspaikat merkittävä maastoon.

Mikkellssä 16. tammikuuta 2017
Täydennetty 18.4.2017

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri

10.4.2017

Kangasniemen kunnanhallitus
kirjaamo@kangasniemi.fi

Viite MliDno-2017-836

**Lausunto Marttilan ranta-asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta, ehdotusvaihe,
Kangasniemi**

Kangasniemen kunnanhallitus pyytää Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden lausuntoa Marttilan asemakaavan muutosta ja laajennusta koskevasta kaavaehdotuksesta. Luonnosvaiheen lausuntokierrosta ei järjestetty. Tavoitteena on siirtää Marttilan voimassa olevasta ranta-asemakaavasta rakennusoikeutta sen eteläpuolella olevalle Mäntykummun tilalle kunnanhallituksen poikkeamispäätöksen mukaisesti sekä merkitä rakennettu tila Mäntykulma rakennuspaikkana kaavaan. Asiasta on järjestetty viranomaisneuvottelu, jossa on todettu, ettei uutta luontoselvitystä tarvita.

Lausunto

Kaavamääräyksiin on kirjoitettu: "Jätevesien käsittely tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan jätevesiasetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Lahoavat jätteet tulee kompostoida tiiviissä tuhoeläimiltä suojatussa kompostorissa. Lahoamattomat jätteet tulee kuljettaa kaatopaikalle tai niiden keräyspaikalle." Koska jätehuoltoa koskeva kohta ei ole nykynormien mukainen, esitämme edellä mainittujen kohtien yhdistämistä seuraavasti: "Jätehuolto ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan ympäristönsuojelu- sekä jätehuoltomääräysten mukaisesti. Rantarakennuspaikoilla sovelletaan jätevesien käsittelyssä ympäristönsuojelumääräyksissä tarkoitettua pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa, jossa perusvaatimuksena on mustien jätevesien kokoaminen erilliseen tiiviiseen varastosäiliöön."

Suositus rakentaa kuivakäymälöitä ja rantaviivan muuttamiskielto ovat hyviä kaavamääräyksiä.



Hanna Pasonen
ympäristöpäällikkö

