

Paappasenniemen ranta-asemakaavan muutos Luonnosvaiheen vastineraportti 17.11.2021

Luonnosvaiheessa 7.7.2021-31.8.2021 välisenä aikana nähtävillä olleesta kaava-aineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet.

1. Kaavaluonnoksesta jätetyt viranomaislausunnot

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme kappaletta viranomaislausuntoja.

1.1 Pirkanmaan ELY-keskus

Lausunto

Maa- ja metsätalousalueella, jolla erityisiä ympäristöarvoja (MY-1), ovat luvattomat rakennukset/rakennelmat tulee poistaa tai niille tulee hakea asianmukaiset luvat.

Kiinteistöllä 980-461-3-164 oleva saunarakennus tulee säilyttää käyttötarkoitukseltaan saunana eikä alueelle saa muodostaa erillistä lomarakennuspaikkaa. Kaava-alueen kiinteistörajat tulee päivittää ranta-asemakaavan mukaisiksi kaavan hyväksymispäätöksen jälkeen.

Selostuksen mukaan ranta-asemakaavassa ei osoiteta alueelle lisää rakennuspaikkoja eikä rakentamisen määrän suhteen alueen olosuhteet olennaisesti muutu. Korttelin 6 tontilla 1 rakennusoikeudeksi on merkitty 285 km² ja tontilla 4 390 k-m², mikä on enemmän kuin kortteleiden muilla tonteilla. Poikkeamiseen voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärästä sekä muita suuremmille rakennusoikeuden määrille ranta-asemakaavan muuttamisen yhteydessä tulee esittää riittävät perusteet. Rakennusoikeutta määritettäessä tulee ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Laitureiden sijoittaminen tulee suunnitella niin, että ne soveltuvat myös ranta-asemakaavan ulkopuolisten alueiden maankäyttöön ja alueelle jää samalla jokamiehen käyttöön riittäviä alueita sopivan yhtenäisinä rannanosina.

Asemakaavamuutoksen selostuksen mukaan kesäkaudella 2021 suunnittelualueella on käynnissä kasvillisuus- ja linnustoselvityksen laadinta. Alustavien tietojen mukaan linnuston ja kasvillisuuden osalta alueella ei havaittu huomionarvoisia lajeja tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Selvitysraportti kevään ja kesän 2021 aikana tehdyistä maastokartoituksista tuloksineen valmistuu kaavamuutoksen ehdotusvaiheen käsittelyyn mennessä, joten selvitysten asianmukaisuuteen ei voida tässä vaiheessa ottaa kantaa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto.

Vastine

Ranta-asemakaava ei ota kantaa luvattomiin rakennuksiin. Luvattomien rakennusten poistamisesta tai luvittamisesta vastaa Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonta.

Kiinteistölle 980-461-3-164 ei muodostu kaavalla erillistä lomarakennuspaikkaa. Kiinteistörajojen päivityksissä vastaavat kiinteistöjen omistajat.

Korttelin 6 kiinteistöille määritetyt nykyistä suuremmat rakennusoikeudet perustuvat jo myönnettyihin poikkeuslupiin. Kaavassa osoitetuilla kerrosneliömäärillä osoitetaan ainoastaan poikkeusluvilla myönnetyn rakennusoikeuden määrä niille kiinteistöille, joille poikkeuslupa on aikoihin myönnetty.

Rantavyöhyke on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on voimassa jokamiehen oikeudet.

Kaavassa osoitettu pienveneiden säilytykseen varattu alueen osa on sijainniltaan ohjeellinen.

Luontoselvitysraportti liitetään ehdotusvaiheessa kaavan liiteaineistoihin.

1.2 Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunto

Maakuntamuseo on aiemmassa, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa ohjeistanut kiinteiden muinaisjäännösten merkitsemistä kaavaan. Inventoinnissa 2018 suunnittelualueelta on löydetty kaksi kiinteää muinaisjäännöstä: Majalahti (1000037324); esihistorialliselle ajalle ajoittuva kvartsilouhos sekä Paappasenniemi (1000037325); esihistoriallisen ajan hiilimiilu.

Maakuntamuseo toteaa, että kohteet on merkitty kaavaluonnokseen asianmukaisesti sm-osa-aluemerkinnällä. Merkintään tulee vielä Museoviraston ohjeiden mukaisesti lisätä määräys: *Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.*

Kaavaehdotus tulee lähettää maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vastine

Kaavamerkintään lisätään Museoviraston ohjeiden mukainen määräys.

1.3 Pirkanmaan liitto

Lausunto

Pirkanmaan liitto on tutustunut Paappasenniemen ranta-asemakaavamuutoksen luonnokseen ja siihen kuuluviin asiakirjoihin. Suunnittelun jatkamiseksi Pirkanmaan liitto edellyttää kaavan vaikutusten arviointia, jossa rakentamisen vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaan Ammunteenvuoren-Rättivuoren kallioalueen arvoihin arvioidaan ja tulokset hyödynnetään kaavan sisällössä. Lisäksi arvokas kallioalue tulee osoittaa kaavassa omalla merkinnällä ja tarkoituksenmukaisilla määräyksillä.

Pirkanmaan liitto toteaa kuitenkin, että ensisijaista ge-alueiden suunnittelussa on sijoittaa alueita muuttavat toimenpiteet niiden ulkopuolelle; myös rakentaminen. Mikäli suunnittelua kuitenkin jatketaan, tulee uusien rakennuspaikkojen sijainti ge-alueella perustella hyvin.

Kaavatyössä olisi hyvä arvioida myös Paappasenniemen ranta-asemakaavan vaikutuksia Kurun matkailu- ja virkistyselinkeinojen kehittämismahdollisuuksiin.

Vastine

Ranta-asemakaavan muutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutos kohdistuu pääasiassa ainoastaan Paappasenniemen korttelin 6 kiinteistöihin. Kaavassa osoitetuilla kerrosneliöillä osoitetaan ainoastaan poikkeusluvilla myönnetyn rakennusoikeuden määrä niille kiinteistöille, joille poikkeuslupa on aikoinaan myönnetty ja rakennushanke toteutettu luvan voimassa olon puitteissa.

Kaavan yleismääräyksiin lisätään maininta, että alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

2. Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet

Asemakaavaehdotuksesta saatiin yksi kappale yksityisten tahojen jättämiä mielipiteitä.

2.1 Mielipide numero 1

Mielipide

Kaavaluonnokseen on laitettu kahdelle omistajalle/ tontille RA-merkintä ja muille RA-1. RA- tonteille merkitty rakennusoikeus on 285 m² ja toiselle 390 m². Muilla oikeutta luonnoksessa 150 m² +50 m². Rakennusoikeutta ei ole merkitty kantatilatonttien jatkeena oleville ns. määräaloille (rantaan vievä osuus), jossa merkintä MY-1 ja vain yhdellä tonteista on rakennettu rantasauna.

Olemme hankineet kaava-alueen kiinteistön Pukseeri 303-418-3-88 ja 303-418-3-84-M624, vuonna 2006, maksaen tontista jo tuolloin pitkälti toistasataatuhatta euroa. Myydessä meille myyjän välittäjä () kertoi, että vaikka tontin rantaan määräalalle ei saa rakentaa, kuuluu oikeus yhteiseen rantaan ja yhteissaunaan (Ammunteenranta 303-878-3-1), jota sitten voi käyttää. Haimme tontille rakennuslupaa vapaa-ajan/ pysyvän asumisen /omakotitalon rakentamiseen Kurun kunnalta. Ajatuksenamme oli käyttää rakennusta ensin vapaa-ajan asuntona ja sitten lasten muuttaessa kotoa käyttää sitä vakituksena asuntonamme.

Teetimme pintavaaituksen, korkeatasoisen, tälle tontille ja yksilöllisesti sen pinnanmuotoja mukailevan, arkkitehtitoimistossa suunnitellun, isohkon talon (181 m² + varasto- autokatos 19 m²), jolle haimme Kurun kunnasta poikkeamislupaa. Kurun kunnan Ympäristölautakunta myönsi poikkeamisluvan kokouksessaan 8.12.2008. (liitteenä) Valitettavasti henkilökohtaisesta perhetilanteestamme emme voineet viedä rakennushanketta tuolloin loppuun, vaan se jäi odottamaan myöhempää toteutusta.

Luonnosteltu kaava ei mielestämme kohtele yhdenvertaisesti korttelin asukkaita, kun kahdelle tontille on merkitty pysyvän asumisen kaava ja muille loma-asuntokaava. Olemme sijoittaneet valtavan määrän rahaa tonttiin, toteuttaneet erittäin laadukkaasti toteutetun, ja ympäristön, luonnon ja maiseman arvoja kunnioittavan talosuunnitelman, joka on varta vasten tätä tonttia varten toteutettu, jotta alueen kauniista maisemasta saadaan parhaat puolet esiin asuinrakennuksessa ja pihapiirissä oleskellessa.

Koemme, että meitä on kaupanteossa huiputettu, kun myyjä lupasi, että alueella on yhteissauna, jota voi käyttää ja meille annettiin myynnin yhteydessä Ammunteenrannan kiinteistörekisteriote. Vasta paljon myöhemmin yllättäen tuli ilmi, ettei ko. rantaa ja saunan käyttöoikeutta olekaan, vaan ko. ranta saunoi- neen on siirtynyt omistukseen. Nyt yhdellä on sauna ja meillä muilla ei.

Olen käynyt aiemmin keskusteluja alueen rantojen/tonttien määräalojen My-1 merkinnästä ja olen kuullut mm. mainitsevan, ettei muutoslupaa rantasaunan rakentamiselle tulisi ELY-keskuksen vastustuksen vuoksi.

Tähän asiaan on pakko todeta, että se seikka, ettei esim. n. 20 m² rantasaunalle voisi myöntää lupaa, vaikuta millään muotoa järkeenkäyvältä ja alueen maanomistajia yhdenvertaisesti kohtelevalta ratkaisulta. Alue on kaavoitettu loma-asuntoalueeksi, ja alueen infra todellakin kestää ympärivuotisen asumisenkin: laadukas tie, valtavan suuret tontit, laadukas vesihuolto (vesiosuuskunta), sähköliittymät, laadukasta ympärivuotista rakentamista koko alueella. Messutonteilla kaikilla on rantasaunat, Lehtosella on oma rantasauna -miksi näille lopuille kaavan tonteille voisi samoin myöntää rantasaunarakennukselle oikeuden? Rinteestä ylätontilta on matkaa rantaan n. 100 metriä, joten sieltä asti ei voi kipaista saumasta tuosta noin vaan uimassa. Kaikilla on yli hehtaarin tontit (ainakin meidän rivissä), joten tilaa todellakin on ja kaikki meistä haluavat säilyttää mahdollisimman paljon tuota kaunista luontoa ympärillä ja tilaa kyllä riittäisi kaikkien rantamääräalalla saunalle.

Nyt luonnos kohtelee meitä omistajia todella eriarvoisesti, kun yhdellä on rantasauna ja muilla ei siihen kaavaluonnoksen mukaan oikeutta -lisäksi kun taustalla on ollut jokin ehkä aikoinaan perusteltu kaavoituksen alkuperäinen yhteiskäyttösaunaperiaate, joka ei ole toteutunut -eikä nyt nykystandardien mukaan tällaisille arvotonteille mielestäni sellainen kuitenkin oikein sovi - tonttien omistajat ovat satsanneet kaikki huomattavia summia laadukkaaseen suunnitteluun, rakentamiseen ja omaan rauhaan tonteillaan. Uskoisin myös sen olevan Ylöjärven kaupungin edun, että kuntaan saadaan hyviä veronmaksajia ja toteutetaan laadukasta rakentamista.

Mitä tulee tonttien kaavamerkintöihin ja kaupallisiin arvioihin -me kaikkihan olemme maksaneet näistä kuusinumeroisia summia- olisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun ja jo myönnettyjen rakennus-/poikkeamislupien vuoksi kohtuullista, että kaikkia tontinomistajia kohdeltaisiin samoin ja RA-merkintä ja rakennusoikeus myönnettäisiin samanlaisena.

Omalta osaltamme pyydämme vain, että tuo suunniteltu rakennus 181 m² + 19 m² hyväksytään ja saisimme rantaan rantasaunalle oikeuden, jotta menettä tähänastista isoa investointiamme. Meillä ei ole mitään vastaan [REDACTED] rakennuksien hyväksyttämistä, mutta kaavan pitäisi olla meille kaikille RA ja tuo rantasaunaoikeus pitäisi myöntää kaikille meille, koska [REDACTED] on oma rantasauna alueella.

Tarvittaessa annamme mielellämme lisätietoja, Kurun kunnan Kokouspöytäkirja 8.12.2008 liitteenä.

Vastine
Mielipide merkitään tiedoksi.

Korttelin 6 kiinteistöille määritetyt nykyistä suuremmat rakennusoikeudet perustuvat jo myönnettyihin poikkeuslupiin. Kaavassa osoitetuilla kerrosneliömäärillä osoitetaan ainoastaan poikkeusluvilla myönnetyn rakennusoikeuden määrä niille kiinteistöille, joille poikkeuslupa on aikoinaan myönnetty ja rakennushanke toteutettu luvan voimassa olon puitteissa.