

YHTEENVETO
15.10.2021

Ympäristösuunnittelu Oy
Satakunnankatu 22 G 156
33210 TAMPERE

Ylöjärven kaupunki
Ympäristölautakunta

NUTTURAN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 5.5.2021

YHTEENVETO LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTI- NEET

LAUSUNNOT

1. Pirkanmaan liitto
2. Pirkanmaan maakuntamuseo
3. Ylöjärven kaupungin ympäristötoimi
4. Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry.

MIELIPITEET

- Mielipide 1.
Mielipide 2.

Lausunnot:

1. PIRKANMAAN LIITTO (11.6.2021)

Päätös:

Pirkanmaan liitto on tutustunut Nutturan tilan ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Pirkanmaan liitto toteaa, että ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asumisen, ei vakituisen asumisen ohjaamiseen.

Suunnittelualue on osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 virkistysalueeksi (V), jonne ei tule osoittaa asuin- tai lomarakentamista. Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että alueen maankäytön kysymykset ratkaistaan laaja-alaisesti, esimerkiksi kokonaisvaltaisen yleiskaavan laadinnalla, jolla pystytään varmistamaan sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun että kaupungin strategisten maankäytön tavoitteiden toteutuminen alueella.

Kaavanlaatijan vastine:

Ylöjärven kaupungilla ei ole vireillä eikä suunnitteilla rantayleiskaavaa tälle alueelle.

Alueen nykyinen virkistyskäyttö perustuu lähinnä jokamiehenoikeuteen eikä alueeseen kohdistu nykyään yleistä virkistyskäyttöpainetta. Nykyinen rakentamistilanne ja niemen kapeus huomioiden alue soveltuu huonosti maakuntakaavan mukaiseen yleiseen virkistys- ja retkeilykäyttöön. Kaavan tavoitteena on osoittaa rakentamisalueiden ulkopuoliset kaava-alueen osat nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueiksi.

Maakuntakaavassa yleiseen käyttöön tarkoitettujen virkistysalueiden toteuttaminen ranta-asema-kaavan kautta ei kuulu yksityiselle maanomistajalle. Aikaisempi omistaja Tampereen kaupunki, Ylöjärven kaupunki tai mikään muukaan taho ei ole kaavaprosessin aikana tai ennen sitä osoittanut tarvetta ja halukkuutta alueen toteuttamiseksi yleisenä retkeily- ja ulkoilualueena.

Nutturan tilan kaava-alueella ei ole yleisessä virkistyskäytössä olevia tai siihen erityisesti soveltuvia alueita. Alue ei ole minkään ulkoilureitin varrella tai läheisyydessä eikä aluetta olisi edes teoriassa mahdollista liittää olevaan virkistysreitistöön. Alueella ei myöskään ole erityisiä yleiseen virkistyskäyttöön houkuttelevia kohteita esim. hiekka- tai kalliorantoja eikä alueella ole yleisessä käytössä olevia polkuja tai reittejä. Käytännössä suhteellisen kapea niemialue sekä alueen ja sen lähiympäristön vanhat rakennuspaikat rajoittavat merkittävästi alueen soveltuvuutta maakuntakaavan tavoitteen mukaiseen yleiseen virkistyskäyttöön.

2. PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO (13.7.2021)

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksen yhteydessä selvitetään olemassa olevan rakennuskannan ja maisemien arvot sekä huolehditaan arvojen säilymisestä (MRL 132/1999, 5 § ja 54 §). Suunnittelualueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole valtakunnallisissa tai maakunnallisissa selvityksissä todettu erityisiä maiseman tai rakennetun ympäristön arvoja. Nutturan tilan alueella ei ole yleiskaavaa tai asemakaavaa, minkä vuoksi alueen paikallisesti merkittävän rakennetun ympäristön tai maiseman arvoja ei ole aiemmin selvitetty. Alueella on voimassa ainoastaan Pirkanmaan 2040 maakuntakaava, jossa alue on merkitty virkistysalueeksi.

Nutturansaarella sijaitsevien Rientolan settlementti ry:n käytössä olleiden Nutturan Kesäkodin rakennusten voidaan alustavan arvion mukaan olettaa olevan vähintään paikallisesti merkittäviä ja omaavan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja 1950-luvulta nykypäiviin jatkuneen järjestön ylläpitämän kesätoiminnan vuoksi. Suunnittelualueelta ja sen vaikutusalueelta tulee kaavamuutoksen ja sen vaikutusten arvioinnin tueksi laatia asemakaavatasoinen (pihapiiri- ja rakennuskohtainen) rakennetun ympäristön ja maiseman selvitys.

Selvityksessä tulee koota tiedot alueen historiasta ja rakentumisesta, perustiedot rakennuksista (mm. rakennusvuosi, suunnittelija, päärakennusmateriaalit, julkisivumateriaalit, käyttötarkoitus) sekä määritellä rakennusten ominaispiirteet, säilyneisyys sekä mahdolliset kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Lisäksi selvityksessä tulee huomioida pihan piirteet sekä alueen maiseman ominaispiirteet, kuten avoimet maisematilat, näkymät, kiintopisteet ja muutosherkät alueet. Lisäksi on syytä luonnehtia lähivaikutusalueiden rakennettua ympäristöä ja arvioida kaavanmukaisen rakentamisen maisemavaikutuksia. Selvitys tulee sisällyttää kaava-aineistoihin ja sen tulokset huomioida kaavaratkaisussa ja -merkinnöissä sekä kaavan vaikutustenarvioinnissa.

Kaava-alueella ei ole aikaisemmin tehty arkeologista inventointia. Näsijärven rantavyöhykettä, jolle alue sijoittuu, on pidettävä potentiaalisena erityisesti esihistoriallisten kiinteiden muinaisjäännösten - kuten kivi- tai varhaismetallikautisten asuinpaikkojen ja lapinraunioiden - löytymisen kannalta. Viimeistään 1900-luvun alussa kaava-alueen länsipuolelle oli raivattu peltoa, ja alueen lähiympäristössä on kulkenut metsäteitä tai -polkuja. Siten on pidettävä mahdollisena, että kaava-alueelta löytyisi myös historiallisen ajan elinkeinoihin liittyviä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Tämän vuoksi maakuntamuseo toteaa, että kaavahankkeeseen liittyen tulee suorittaa arkeologinen tarkkuusinventointi MRL 9 §:n mukaisesti, mikä on kirjattava kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Arkeologisessa inventoinnissa tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita (2020) ja muita Museoviraston ohjeita. Tutkimuksen tekijän tulee toimittaa raportti digitaalisena arviointia varten maakuntamuseolle (pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi). Arvioinnissa varmistetaan, että selvitys vastaa sille asetettuja tavoitteita ja laatuvaatimuksia. Raportti toimitetaan arvioinnin jälkeen Museovirastoon, jossa se tallennetaan sähköiseen asianhallintajärjestelmään ja julkaistaan palvelussa <https://asiat.museovirasto.fi/>. Tutkimusraporttien tiedot tallennetaan myös

muinaisjäännösrekisteriin, jonka tietoja voi selata kaikille avoimessa Kulttuuriympäristön palveluikunassa www.kyppi.fi. Verkossa julkaistava tutkimusraportti ei saa sisältää yksityishenkilöiden henkilötietoja, esim. maanomistajan nimiä tai osoitteita. Raportin lisäksi museolle on toimitettava kohteiden sijaintitiedot ja rajaukset digitaalisena paikkatietomuodossa.

Kaavaluonnos aineistoiheen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaa varten on laadittu arkeologinen selvitys. Selvitysalueella ei havaittu muinaisjäännöskohteita tai muita arkeologisia kohteita.

Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut katselmuksen rakennusten kunnan selvittämiseksi.

Erillistä rakennus selvitystä ei katsottu tarpeelliseksi. Päärakennus on huonokuntoinen ja rakenteeltaan sekä ulkoasultaan tavanomainen. Kaavaselostuksessa on perustiedot rakennuksista ja maisemasta.

3. YLÖJÄRVEN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖTOIMI (2.6.2021)

Osa alueesta on rakentamatonta metsätalouskäytössä olevaa aluetta. Alueelta on esitetty tehtäväksi luontoselvitys. Selvityksen yhteydessä on maastokäynnin lisäksi suositeltavaa tarkistaa tietokannoista mahdollisten uhanalaisten lajien esiintyminen alueella ja sen läheisyydessä noin 500 m säteellä.

Kaavanlaatijan vastine:

Pirkanmaan Ely-keskuksella ei ole kaavoitettavalta alueelta tai sen lähiympäristöstä havaintoja uhanalaisista lajeista. Myös Lajitietokeskuksen Laji.fi – viranomaisportaalista varmistettiin, ettei alueelta löydy tietoja uhanalaisista lajeista.

4. SUOMEN LUONNONSUOJELULIITON YLÖJÄRVEN YHDISTYS RY. (15.6.2021)

Kaavailtu asemakaava sijoittuu Nutturan niemeen ja sen etelärannalla sijoittuvaan Nutturan saareen ja tilaan liittyvään mannerosaan. Alue on osa laajaa maakunnallista retkeily- ja virkistysaluetta, joka käsittää koko Valkeakivenlahden ranta-alueet ulottuen Siivikkalan Keissaaren salmesta Antaverkkaan ja edelleen Asuntilan pohjoispuolitse Haaviston metsäalueeseen.

Kyseinen rantakaava-alue on ollut 50-luvulta lähtien Rientolan Settlementin omistuksessa ja laajasti Lielahden nuorison virkistysaluetta. Alueen mantereen puoleinen osa on viime vuodet ollut Tampereen kaupungin henkilökunnan virkistysaluetta. Koko laaja Valkeakivenlahden ja Nutturan niemen ranta-aluekokonaisuus siirtyi Tampereen kaupungin omistukseen kaupungin ostettua Lielahden tahdasalueen. Äskettäin Tampere myi alueen yksityiselle, joka nyt hakee alueelle asemakaavaa. Nutturansaari on luonnoltaan ja maisema-arvoiltaan arvokas kokonaisuus, joka tulisi ehdottomasti säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena, vaikka siellä on vanha saunarakennus ja Rientolan entinen retkeilymaja. Myös Saaren ja mantereen välinen vesialueeseen kuuluva ojakosteikko tulisi säilyttää luonnontilaisena.

Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys katsoo, että kyseiselle Näsijärven ranta-alueelle tulisi laatia rantayleiskaava ennen asemakaavoitusta, koska se on ainoa ranta-alue Ylöjärvellä, jolta rantayleiskaava puuttuu. Yhdistys esitti tämän alueen liittämistä Asuntilan-Siivikkalan yleiskaavahankkeeseen aikaisemmassa lausunnossaan. Koska Nutturanniemen alueella ei ole vahvistettua rantayleiskaavaa, ratkaisussa tulee tukeutua voimassa olevaan maakuntakaavaan, jossa päämaankäyttönä kyseisellä alueella on yleinen virkistys.

Kaavanlaatijan vastine:

Ylöjärven kaupungilla ei ole vireillä eikä suunnitteilla rantayleiskaavaa tälle alueelle.

Ranta-asemakaava-alue ei ole maastollisesti ympäristöään korkeampi eikä alueella ole erityisiä maisemassa laajasti näkyviä kohteita, kuten avokallioita tai kalliojyrkänteitä. Nutturansaari on alueen vesistömaiseman näkyvin kohde, mutta se on jo rakentunut. Suunnittelualueella ei selvitysten yhteydessä havaittu uhanalaisia eliölajeja, arvokkaita elinympäristöjä eikä erityisiä EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeja. Alueen kasvisto ja eliölajit ovat näin ollen luontotyyppille tavanomaisia.

Alueen nykyinen virkistyskäyttö perustuu lähinnä jokamiehenoikeuteen eikä alueeseen kohdistu nykyään yleistä virkistyskäyttöpainetta. Nykyinen rakentamistilanne ja niemen kapeus huomioiden alue soveltuu huonosti maakuntakaavan mukaiseen yleiseen virkistys- ja retkeilykäyttöön. Kaavan tavoitteena on osoittaa rakentamisalueiden ulkopuoliset kaava-alueen osat nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueiksi.

Maakuntakaavassa yleiseen käyttöön tarkoitettujen virkistysalueiden toteuttaminen ranta-asemakaavan kautta ei kuulu yksityiselle maanomistajalle. Aikaisempi omistaja Tampereen kaupunki, Ylöjärven kaupunki tai mikään muukaan taho ei ole kaavaprosessin aikana tai ennen sitä osoittanut tarvetta ja halukkuutta alueen toteuttamiseksi yleisenä retkeily- ja ulkoilualueena.

Nutturin tilan kaava-alueella ei ole yleisessä virkistyskäytössä olevia tai siihen erityisesti soveltuvia alueita. Alue ei ole minkään ulkoilureitin varrella tai läheisyydessä eikä aluetta olisi edes teoriassa mahdollista liittää olevaan virkistysreitistöön. Alueella ei myöskään ole erityisiä yleiseen virkistyskäyttöön houkuttelevia kohteita esim. hiekka- tai kalliorantoja eikä alueella ole yleisessä käytössä olevia polkuja tai reittejä. Käytännössä suhteellisen kapea niemialue sekä alueen ja sen lähiympäristön vanhat rakennuspaikat rajoittavat merkittävästi alueen soveltuvuutta maakuntakaavan tavoitteen mukaiseen yleiseen virkistyskäyttöön.

Mielipiteet:

MIELIPIIDE 1. (14.6.2021)

Mielipiteemme ja muistutuksemme liittyen Nutturan tilan ranta-asemakaavaan, jonka tavoitteena on jo rakennetun rakennuspaikan lisäksi osoittaa ranta-asemakaavalla kaksi uutta lomarakennuspaikkaa ja yksi uusi vakituisen asunnon rakennuspaikka Nutturan tilalle, jonka käyttötarkoitus on maakuntakaavan mukaan virkistysalue.

Ranta-asemakaavan perusteena on selkeyttää alueen rakentamismahdollisuuksia. Yleisesti asemakaavalta vaaditaan, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet huomioon ottaen. Tärkeää on, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta virkistys ja vapaa-ajan käyttöön. Lisäksi ranta-asemakaavalla varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Nutturan tontin rantarajanaapurit vaativat, että laaditaan suuremmalle alueelle ranta-asemakaava maanomistajien omalla kustannuksella. Hakemuksessa esitetty ja jo rakennettu ranta-alue olisi n. 8 ha. Näin ollen kokonaisuus sekä edellä aiemmin mainitut asiat saataisiin paremmin ratkaistua. Tämän isomman alueen kaavoittaminen selkeyttäisi myös mahdollisia lähialueiden jatkokaavoituksia.

Emme kannata lomarakennuspaikkojen osoittamista Nutturan tontille. Jos uusia rakennuspaikkoja mahdollistetaan tontille niiden tulisi olla vain vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Tämä siitä syystä, että vakituisesti tontilla asuvat ottavat luontoarvot huomattavasti paremmin huomioon kuin vapaa-ajanasunnon ehkä vaihtuvat käyttäjät.

Alueen keskeinen sijainti ja nykyisten loma-asuntojen ympärivuotinen käyttö sopisivat paremmin vakituiseen asumiseen.

*Nutturan saaren pohjoispuolella oleva lahti on perinteistä vesilintujen pesimäaluetta. Naapurinkiinteistöjen kanssa olemme sopineet siitä, että lahdessa vältetään kaikkea turhaa liikennettä. Tois-
taiseksi linnut ovat saaneet pesiä rauhassa. Vaadimme, että lahti säilyisi rauhoitettuna jatkossakin ja se otettaisiin myös mahdollisessa kaavassa huomioon. Vesiliikenne voisi tapahtua Nutturan kiinteistön osalta esimerkiksi saaren eteläpuolelta.*

Liitteenä kartta alueesta, jossa omistamamme kiinteistöt rajattu keltaisella ääriiviivalla ja joita vaadimme ottamaan mukaan kaavahankkeeseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavan vireille tulon jälkeen kaavan tavoitteet ovat tarkentuneet siten, että alueelle ollaan osoittamassa vai yksi uusi lomarakennuspaikka ja yksi uusi vakituisen asunnon rakennuspaikka nykyisen rakennetun lomarakennuspaikan lisäksi.

Ranta-asemakaavan laatimisen lähtökohtana ovat olleet mielipiteessä mainitut asemakaavan yleiset vaatimukset.

Ranta-asemakaava on ns. maanomistajan kaava, jonka laatiminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Nyt ranta-asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella on mahdollista käynnistää ranta-asemakaavoitus samoin perustein omana hankkeenaan. Kaavahakemuksen käsittelyn yhteydessä kaupunki on arvioinut ranta-asemakaavan laadinta-alueen tarkoituksen mukaiseksi kokonaisuudeksi.

Kaavalla osoitettavat uudet rakennuspaikat sijaitsevat Valkeekivenlahden puolella, jolloin rakennuspaikkojen toteutumisesta ei siten aiheudu merkittävää vaikutusta pohjoispuolisen lahden pesimälinnustolle.

MIELIPIIDE 2. (15.6.2021)

Ylöjärven kunnassa Nuttura-nimisestä tilasta (kiinteistötunnus 980-407-1-19) on julkaistu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.5.2021, joka on nähtävillä 2.6.-15.6.2021. Kaavasuunnitelman tavoitteena on osoittaa kaksi uutta lomarakennuspaikkaa ja yksi uusi vakituinen asunnon rakennuspaikka Nutturan tilalle.

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueeksi (V). Kaavamerkintöjen mukaan virkistysalueen merkinnällä osoitetaan virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Kaavamerkinnällä alue on varattu yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyttäminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Ranta-asemakaavan osallisena totean, että ranta-asemakaavaa ei tule laatia nykyisen suunnitelman mukaisesti, vaan kaavasuunnitelmaa tulee muuttaa siten, että siinä huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) ja naapureiden tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset.

Sovellettava lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvun 73 §:n mukaan laadittaessa kaavaa ranta-alueelle katsottava, että se sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, siinä otetaan huomioon luonnonarvot, maisema-arvot, virkistystarpeet ja vesihuollon järjestäminen sekä se, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Rantamaisemaan sopeutumisessa on otettava huomioon kaava-alueen ulkopuolisten maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus sen lisäksi, että kiinnitetään huomiota naapureiden oikeuksiin 39 §:n 4 momentin ja 54 §:n 3 momentin kohtuuttomuuskieltojen kautta (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2020).

Virkistystarpeiden huomioon ottamisen osalta oikeuskäytännössä ja todettu, että kaavoissa voidaan osoittaa yleisiä virkistysalueita ja näiden kohdalla on katsottu, että muutoin kaava-alue on voitu osoittaa tehokkaampaan rakentamiseen kuin mitä ilman yleisiä virkistysalueita olisi ollut mahdollista (KHO 1992 A 11 86)

Huomioon on otettava kaavaa laadittaessa, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Oikeuskirjallisuuden mukaan suunniteltaessa pääasiallisesti loma-asutusta muodostavaa maankäyttöä yleiskaavalla tai ranta-asemakaavalla, rakennusoikeuden tulisi jakautua tasapuolisesti maanomistajien kesken (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2020).

Perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Alueiden omistajia ei saa kaavassa asettaa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita (KHO 2005:5). Hallintolain (434/2003) 2 luvun 6 §:n hyvän hallinnon yhdenvertaisuutta koskevan oikeusperiaatteen mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti.

Perustelut

Nutturin tilan kaavasuunnitelmassa on suunnittelualueelle laadittu merkittävästi enemmän rakennusoikeutta kuin mitä vaikutusalueen kiinteistöillä on käytössä. Kaavaa laadittaessa on edellä mainitun mukaisesti otettava rantamaisemaan sopeutumisen kannalta huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Lisäksi perustuslaki ja hallintolaki vaativat yhdenvertaista kohtelua.

Suunnittelualan kiinteistö asetetaan kaavassa rakennusoikeuden määrän vuoksi parempaan asemaan kuin muut vaikutusalueen tilat, jotka eivät kuulu kaavaan ja joilla rakennusoikeutta ei ole.

Jo se, että suunnittelualan tila kaavoitetaan, nostaa suunnittelualan tilan arvoa verrattuna muihin vaikutusalueen tiloihin, jotka ovat kaavoittamattomia. Suurempi rakennusoikeuden määrä nostaa tätä arvoa entisestään. Mikäli suunnittelualan tilalle annetaan rakennusoikeutta kaavasunnitelman mukaisesti, tämä on vastoin maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja yhdenvertaisuuden vaatimusta.

Alueiden omistaja ei saa kaavassa asettaa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Maankäytöllisiä perusteita ei ole olemassa suunnittelualan tilan tapauksessa.

Rakennuspaikat on kaavassa sijoitettu tosiaan lähelle ja rakennusoikeutta on suunnitelmassa annettu siten, että tilan omistajalla on oikeus rakentaa rakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala on jopa 200 m². Vaikutusalueen muiden tilojen rakennukset on rakennettu etäälle toisistaan ja niiden koot ovat merkittävästi pienemmät. Suhteessa vaikutusalueen muihin tiloihin, suunnittelualueelle on suunnitelmassa tulossa laaja rakennettu alue, mikä poikkeaa alueen muusta rakentamisesta. Mikäli suunnittelualueelle laaditaan kaava, joka antaa mahdollisuuden rakentaa muita vaikutusalueen tiloja isompia rakennuksia ja rakennukset sijoitetaan lähelle toisiaan, ei kaava sopeudu rantamaisemaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Suunnittelualan on maakuntakaavassa merkitty virkistysalueeksi. Maakuntakaavan määräysten mukaan suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytykset ja kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Virkistysalueeksi merkityn alueen vieressä on taajamatoimintojen alueeksi eli asumisen, kaupan ja muiden palvelujen rakentamisalueeksi. Oikeuskäytännön mukaan muualla kaavassa voidaan harjoittaa tehokkaampaa rakentamista, mikäli kaavassa osoitetaan riittävästi yleistä virkistysaluetta. Suunnittelualan viereinen alue on tehokkaamman rakentamisen alue. Koska viereinen alue on osoitettu tehokkaamman rakentamisen alueeksi, on pidettävä erityistä huolta siitä, että suunnittelualueella otetaan virkistyskäyttöedellytykset riittävästi huomioon.

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti suunnitelmassa on otettava huomioon, että ranta-alueelle jää riittävästi rakentamatonta yhtenäistä aluetta. Nyt alueelle on tulossa laaja rakennettu alue, vaikka kaavassa on osoitettu alueita myös maa- ja metsätalouskäyttöön. Maakuntakaavan mukaisesti suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytykset ja kiinnitettävä huomiota luontoon ja ympäristöön. Suunnittelualan kaavasunnitelmassa ranta-alueelle ei jää riittävästi rakentamatonta yhtenäistä aluetta.

Suunnittelualueelle on tulossa pääasiallisesti loma-asutusta. Kuten aiemmin sanottu, suunniteltaessa pääasiallisesti loma-asutusta muodostavaa maankäyttöä ranta-asemakaavalla, rakennusoikeuden tulisi jakautua tasapuolisesti maanomistajien kesken. Nyt suunnittelualan kaavasunnitelmassa suunnittelualan omistaja on saamassa rakennusoikeutta merkittävästi enemmän kuin muiden vaikutusalueen tilojen omistajat, joten edellä mainittu tasapuolisuuden vaatimus ei täyty kaavasunnitelmassa.

Yhteenveto

Yhteenvetona totean, että suunnittelualan kaavasunnitelmassa ei ole riittävästi otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain ranta-alueen suunnittelun edellytyksiä. Kaava ei sopeudu rantamaisemaan, siinä ei ole otettu huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta ja virkistyskäyttöedellytyksiä eikä ranta-alueelle jää riittävästi rakentamatonta yhtenäistä aluetta.

Suunnittelualueelle tulisi kaavassa sallia enintään yksi rakennuspaikka siten, että rakennusoikeuden määrä on samassa suhteessa kuin muilla vaikutusalueen kiinteistöillä. Toissijaisesti esitetään, että kaikki suunnittelualan vaikutusalueen tilat otetaan mukaan suunnittelualueeseen ja tätä

kautta huolehditaan yhdenvertaisesta maanomistajien kohtelusta. Tällöin voidaan huolehtia alueen kehittämisestä yhtenä kokonaisuutena luontoarvot huomioiden.

Lopuksi halutaan vielä huomioida, että suunnittelualueella on alkanut rakentamiseen valmistelevat toimet mm. tienrakennuksineen. Viranomaista pyydetään kiinnittämään huomioita siihen, että onhan maanomistajalla asianmukaiset toimenpideluvat mm. kallion räjäyttämiseen sekä vesialueen täyttämiseen sillä, täyttöä tehdessä vesialueen vesitasapaino muuttuu ja vaikuttaa myös järviolueeseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavan vireille tulon jälkeen kaavan tavoitteet ovat tarkentuneet siten, että alueelle ollaan osoittamassa vai yksi uusi lomarakennuspaikka ja yksi uusi vakituisen asunnon rakennuspaikka nykyisen rakennetun lomarakennuspaikan lisäksi.

Ylöjärven kaupungilla ei ole vireillä eikä suunnitteilla rantayleiskaavaa tälle alueelle.

Alueen nykyinen virkistyskäyttö perustuu lähinnä jokamiehenoikeuteen eikä alueeseen kohdistu nykyään yleistä virkistyskäyttöpainetta. Nykyinen rakentamistilanne ja niemen kapeus huomioiden alue soveltuu huonosti maakuntakaavan mukaiseen yleiseen virkistys- ja retkeilykäyttöön. Kaavan tavoitteena on osoittaa rakentamisalueiden ulkopuoliset kaava-alueen osat nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueiksi.

Maakuntakaavassa yleiseen käyttöön tarkoitettujen virkistysalueiden toteuttaminen ranta-asemakaavan kautta ei kuulu yksityiselle maanomistajalle. Aikaisempi omistaja Tampereen kaupunki, Ylöjärven kaupunki tai mikään muukaan taho ei ole kaavaprosessin aikana tai ennen sitä osoittanut tarvetta ja halukkuutta alueen toteuttamiseksi yleisenä retkeily- ja ulkoilualueena.

Nutturin tilan kaava-alueella ei ole yleisessä virkistyskäytössä olevia tai siihen erityisesti soveltuvia alueita. Alue ei ole minkään ulkoilureitin varrella tai läheisyydessä eikä aluetta olisi edes teoriassa mahdollista liittää olevaan virkistysreitistöön. Alueella ei myöskään ole erityisiä yleiseen virkistyskäyttöön houkuttelevia kohteita esim. hiekka- tai kalliorantoja eikä alueella ole yleisessä käytössä olevia polkuja tai reittejä. Käytännössä suhteellisen kapea niemialue sekä alueen ja sen lähiympäristön vanhat rakennuspaikat rajoittavat merkittävästi alueen soveltuvuutta maakuntakaavan tavoitteen mukaiseen yleiseen virkistyskäyttöön.

Ranta-asemakaavan laadinnassa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain periaatteita sekä yleisesti käytössä olevia rantasuunnitteluperiaatteita rakennuspaikkojen sijoittelun, vapaan rantaviivan, luonnon arvojen ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun suhteen.

Sijoittamalla rakennuspaikat tiiviisti mahdollistetaan vapaiden yhtenäisten rantaosuuksien säilyminen.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alueita. Alueella ei selvitysten yhteydessä havaittu uhanalaisia eliölajeja, arvokkaita elinympäristöjä eikä erityisiä EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeja. Alueen kasvisto ja eliölajit ovat näin ollen luontotyyppille tavanomaisia.

Ranta-asemakaava on ns. maanomistajan kaava, jonka laatiminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Nyt ranta-asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella on mahdollista käynnistää ranta-asemakaavoitus samoin perustein omana hankkeenaan. Kaavahakemuksen käsittelyn yhteydessä kaupunki on arvioinut ranta-asemakaavan laadinta-alueen tarkoituksen mukaiseksi kokonaisuudeksi.

Tampereella 15.10.2021

Ympäristösuunnittelu Oy

Mika Heikkilä
Maanmittausteknikko