

# Paappasenniemen ranta-asemakaavan muutos

## Ehdotusvaiheen vastineraportti 23.2.2022

Ehdotusvaiheessa 1.12.2021 – 14.1.2022 välisenä aikana nähtävillä olleesta kaava-aineistosta saadut lausunnot sekä niihin laaditut vastineet. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

### 1. Kaavaluonnoksesta jätetyt viranomaislausunnot

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme kappaletta viranomaislausuntoja.

#### 1.1 Pirkanmaan ELY-keskus

##### Lausunto

Maa- ja metsätalousalueella, jolla on 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 tonteilla 1 rakennusoikeuksiksi on merkitty 200 km<sup>2</sup> - 390 k-m<sup>2</sup>, mikä on enemmän kuin alkuperäisen kaavan kortteleiden muilla tonteilla. Poikkeamiseen voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärästä sekä muita suuremmille rakennusoikeuden määrille ranta-asemakaavan muuttamisen yhteydessä tulee esittää riittävät perusteet.

Ranta-asemakaavan selostuksen mukaan 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 voimassaolon puitteissa. Rakennusoikeutta määritettäessä tulee kuitenkin 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.

Kesäkaudella 2021 suunnittelualueella tehtiin luontoselvityksiä ranta-asemakaavan muutoksen laatimisen tueksi. Luontoselvitykset koostuivat lähtöaineistojen paikkatietotarkastelusta sekä kahdesta maastokäynnistä, joilla havainnoitiin erityisesti liito-oravia, pesimälinnustoa, kasvillisuutta sekä luontotyyppejä. Alueelta ei havaittu erityisesti huomioitavia luontokohteita tai huomionarvoisia lajeja. Kasvillisuuskuviion 1 puusto on liito-oravalle soveltuvaa, mutta liito-oravasta ei tehty alueella havaintoja.

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. Kiinteistö on kokonaisuudessaan osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Kiinteistöllä sijaitsevalle saunarakennukselle osoitettava rakennusoikeus (50 k-m<sup>2</sup>) on osoitettu myös vuonna 2001 hyväksytyssä Paappasenniemen ranta-asemakaavassa. Useilla kaava-alueen kiinteistöillä on tapahtunut omistajavaihdoksia ja osa yhteiskäyttöön osoitetuista rakennuksista (mm. saunarakennukset) ovat siirtyneet yksityisomistukseen. Omistajavaihdoksen yhteydessä on kiinteistönomistajien välisillä sopimuksilla purettu rasisoikeudet yhteiskäytöstä. Kiinteistörajojen päivityksistä vastaavat kiinteistöjen omistajat.

Korttelin 6 kiinteistöille määritetyt nykyistä suuremmat rakennusoikeudet perustuvat jo myönnettyihin poikkeuslupiin. Kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet aikoinaan poikkeuslupia Kurun kunnalta, jotka kunta myös käsitellyt ja myöntänyt. Kaavassa osoitetuilla kerrosneliömäärillä osoitetaan ainoastaan poikkeusluvilla myönnetyn rakennusoikeuden määrä niille kiinteistöille, joille poikkeuslupa on aikoinaan myönnetty.

Rantavyöhyke on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi MY-1), jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavassa ei ole osoitettu uusia rantarakennuspaikkoja, joten rantavyöhyke säilyy edelleen rakentumattomana ja alueella on voimassa jokamiehen oikeudet. Ranta-asemakaava-alueeseen ei sisälly vesialuetta, joten se ei ota kantaa laitureiden tai muiden vesialueelle rakennettavien rakennelmien rakentamiseen. Laiturin, muun vesirajaa olennaisesti muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, venekatoksen, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentaminen maa- ja metsätalousalueelle vaatii Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti toimenpideluvan, joten laitureiden luvittamisesta vastaa Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonta. Lisäksi jos laiturista tai laiturin käytöstä aiheutuu vesilaisissa tarkoitettua haittaa, tulee sille hakea etukäteen myös aluehallintoviraston lupa.

## 1.2 Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunto

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavaehdotuksesta. Maakuntamuseo on tutustunut sille toimitettuun aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.

Vastine

Lausunto merkitään tiedoksi.

## 1.3 Pirkanmaan liitto

Lausunto

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on maaseutualuetta, osa arvokasta geologista muodostumaa (ge2), ja lisäksi se sijaitsee matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueella (mv).

Pirkanmaan liitto on lausunut Paappasenniemen ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 24.11.2020 ja kaavaluonnoksesta 30.8.2021. Lausunnoissaan Pirkanmaan liitto on kiin-

nittänyt erityistä huomioita valtakunnallisesti arvokkaan Ammunteenvuoren-Rättivuoren kallioalueen geologisiin, maisemallisiin ja luonnontieteellisiin arvoihin ja edellyttänyt niiden huomioimista ja turvaamista kaavaratkaisussa. Lisäksi Pirkanmaan liitto on pitänyt tarpeellisena vaikutusten arviointia, jossa rakentamisen vaikutuksia peilataan erityisesti niihin arvoihin, joiden perusteella Ammunteenvuoren-Rättivuoren kallioalue on valittu valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Vaikutusten arvioinnin tulokset tulisi hyödyntää suunnitteluratkaisussa.

Lausunnoissaan Pirkanmaan liitto on esittänyt myös, että valtakunnallisesti arvokas kallioalue pitäisi huomioida kaavakartassa siten, että se osoitetaan omalla merkinnällä ja siihen kuuluvalla suunnittelu- ja suojelumääräyksellä. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 arvokkaan geologisen muodostuman (ge2, kallioalue) merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.

Kallioalue (ge2) -merkintään liittyvän suojelumääräyksen mukaan alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.

Pirkanmaanliitto on aikaisemmin todennut myös, että Paappasenniemen alueen kehittämismahdollisuuksia olisi hyvä tarkastella Kurun matkailu- ja virkistyselinkeinojen näkökulmasta.

#### Vastine

Ranta-asemakaavan muutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, joten rakentamisen määrä kaava-alueella ei kasva. Kaavamuutos kohdistuu pääasiassa ainoastaan Paappasenniemen korttelin 6 kiinteistöihin, joiden omistajat ovat aikoinaan hakeneet poikkeuslupia Kurun kunnalta, jotka kunta myös käsitellyt ja myöntänyt. Kaavassa osoitetuilla kerrosneliömäärillä osoitetaan ainoastaan jo toteutunut rakennusoikeuden määrä niillä kiinteistöillä, joille poikkeuslupa on aikoinaan myönnetty ja rakennushanke toteutettu luvan voimassa olon puitteissa.

Kaavan yleismääräyksiin on lisätty ehdotusvaiheessa maininta, että koko kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Yleismääräykseen täydennetään ko. maisema-alueella koskeva suunnittelu- ja suojelumääräys lausunnon mukaisesti.

Paappasenniemen alueen merkitys matkailu- ja virkistyselinkeinojen kannalta merkittävänä alueena on perustunut pitkälti siihen, että alue kaavoitettiin ja markkinoitiin loma-asunotomessukohteena 2000-luvun alkupuolella. Tämän jälkeen useilla Paappasenniemen alueen kiinteistöillä on tapahtunut omistajavaihdoksia ja osa yhteiskäyttöön osoitetuista rakennuksista (mm. saunarakennukset) ovat siirtyneet yksityisomistukseen. Omistajavaihdoksen yhteydessä on kiinteistönomistajien välisillä sopimuksilla purettu rasisuhteudet yhteiskäytöstä.

Ranta-asemakaavan muutos koskee yksittäistä osa-alueita Paappasenniemen alueella, jonka suunnittelulla on tarkoitus päivittää alueen kaavatilanne vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kaavamuutoksella ei ohjata alueen matkailu- ja virkistyselinkeinojen kehittämistoimenpiteitä, jotka ovat Ylöjärven kaupungin sekä erinäisten sidosryhmien toimialaa.