

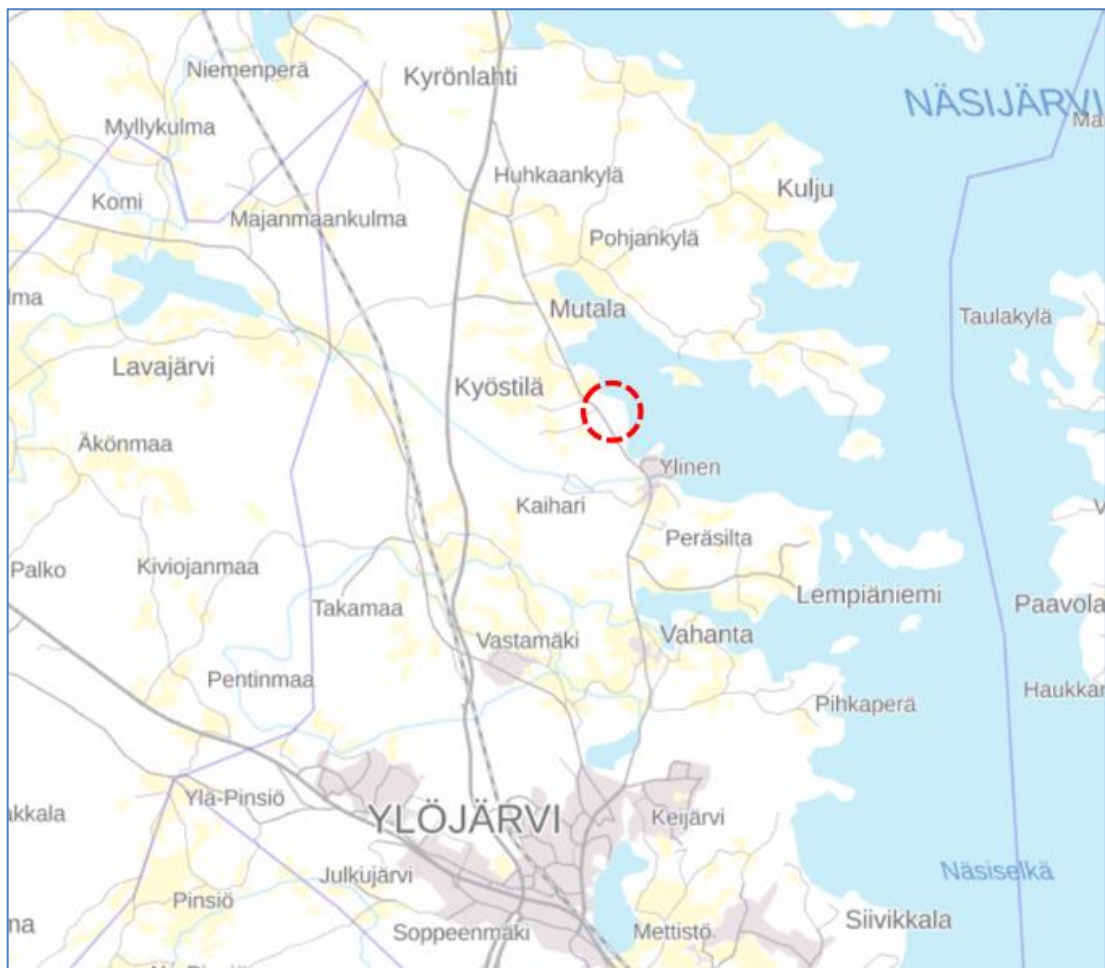
YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

Tila Peltola 980-409-3-332

VOIONMAAN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

11.2.2021, 22.9.2021, 23.2.2022



Kaava-alueen sijaintikartta

KAAVASELOSTUS, JOKA KOSKEE 22.9.2021 PÄIVÄTTYÄ RANTA-ASEMAKAAVAKARTTAA.

1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Voionmaan ranta-asemakaava
Kunta: Ylöjärvi
Tila: Peltola 980-409-3-332

Kaavan laadittutaja ja tilan omistaja:

Voionranta Oy

Kaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Mika Heikkilä, maanmittausteknikko
Satakunnankatu 22 G 156, 33210 TAMPERE
puh. 0400 234 134
mika.heikkila@ymparistonsuunnittelu.fi

Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaava laaditaan Ylöjärven kaupungin Näsijärven ranta-alueella sijaitsevalle tilalle Peltola 980-409-3-332 (Kansilehden kuva).

Suunnittelualue sijaitsee n. 11 km:n päässä Ylöjärven keskustasta. Alueen pinta-ala on n. 1,25 ha ja alueella on rantaviivaa n. 100 m.

Ranta-asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 1.7.2020.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Ylöjärven kaupunginhallitus:

Ylöjärven kaupunginvaltuusto:

Voimaantulo:

SISÄLLYSLUETTELO

1	TUNNISTETIEDOT	2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	RANTA-ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	4
2.3	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	5
3.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	5
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	7
3.1.4	<i>Maanomistus</i>	11
3.2	SUUNNITTELUKILPAILU	11
3.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	11
4	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.2.1	<i>Osalliset</i>	15
4.2.2	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	15
4.3	RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	KAAVAN RAKENNE	16
5.2	MITOITUS	16
5.4	ALUEVARAUKSET	16
5.4.1	<i>Korttelialueet</i>	16
5.4.3	<i>Ajoyhteydet</i>	17
5.5	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.5.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	17
5.5.2	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan</i>	18
5.5.3	<i>Sosiaaliset vaikutukset</i>	18
5.5.4	<i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen</i>	18
5.5.5	<i>Taloudelliset vaikutukset</i>	18
5.6	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	18
5.7	KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	19
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	20
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	20
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	20

LIITTEET

1	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	
2	OTE MAASEUTUALUEEN RAKENNUS- JA MAISEMAHISTORIALLISTA INVENTOINNISTA (FCG OY, JARI HEISKANEN, 2009)	
3	KAAVANLAATIJAN VASTINEET OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATUIHIN LAUSUNTOIHIN	
4	MAANOMISTAJAN VASTINEET OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATUIHIN MIELIPITEISIIN	
5	KAAVANLAATIJAN VASTINEET KAAVALUONNOKSESTA SAATUIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN	
6	VASTINEET KAAVAEHDOTUSVAIHEEN LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN	
7	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta keväällä 2020.

Ylöjärven kaupunginhallitus teki ranta-asemakaavan aloituspäätöksen 30.3.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 1.7.-14.8.2020.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin 1.7.2020. Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Maanomistaja osti kaavoitettavaan kiinteistöön Peltola 980-409-3-72 lisämaata. Muodostunut uusi kiinteistö Peltola 980-409-3-332 on rekisteröity 24.10.2020.

Kaavan laadinta siirtyi Arkkitehtuuritoimisto Tiina Vimparilta / Tuomo Nakarilta Ympäristösuunnittelu Oy:lle.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen) 3.3.-6.4.2021. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 3.3.2021. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta esitettiin 12 yksittäistä mielipidettä ja mielipide, jossa on 49 allekirjoittanutta. Viranomaisista Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo antoivat lausuntonsa luonnosvaiheen aineistosta.

Ympäristölautakunta päätti 22.9.2021 (§ 127) asettaa ranta-asemakaavan ehdotuksena nähtäville. Kaavaehdotus pidettiin 6.10.-5.11.2021 julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 6.10.2021. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus) kaavaehdotuksesta. Kaupunki pyysi aineistosta tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta esitettiin 5 yksittäistä mielipidettä (joista kaksi samansisältöistä) ja mielipide, jossa oli 31 allekirjoittanutta. Viranomaisista Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

2.2 Ranta-asemakaavan sisältö

Ranta-asemakaava laaditaan tilan Peltola 980-409-3-332 alueelle.

Ranta-asemakaavalla muodostuu Peltolan tilalle matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 1, jolla ympäristö säilytetään (**RM/s-1**). RM/s-1-korttelialueelle on osoitettu yksi tontti. Tontille on osoitettu rakennusalat jo rakentuneille saunarakennuksille (sa ja sa-1), navettarakennukselle (m) sekä kahdelle varastorakennukselle (t). Lisäksi korttelialueelle on osoitettu kaksi pysäköimispaikkaa (**p**). Tieyhteydet Peltolan tilan rakennuksille ja naapuruston loma-asuntotonteille on osoitettu ajoyhteysmerkinnöillä (**ajo**).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama matkailutoiminta toteutetaan maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Näsijärven Kaiharinlahden länsirannalla. Ranta-asemakaava laaditaan tilan Peltola 980-409-3-332 alueelle (kansilehden sijaintikartta ja kuva 1). Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,25 ha ja siihen kuuluu n. 100 m Näsijärven rantaviivaa.

Suunnittelualue on lohkottu entisen Voionmaan opiston kiinteistön alueesta. Suunnittelualueella sijaitsee Voionmaan opiston vanha rantasauna, navetta ja kaksi varastorakennusta sekä 1970-luvulla rakennettu ja v. 2018 saneerattu vuokrauskäytössä oleva isompi rantasauna.



Kuva 1. Suunnittelualue on osoitettu punaisella.

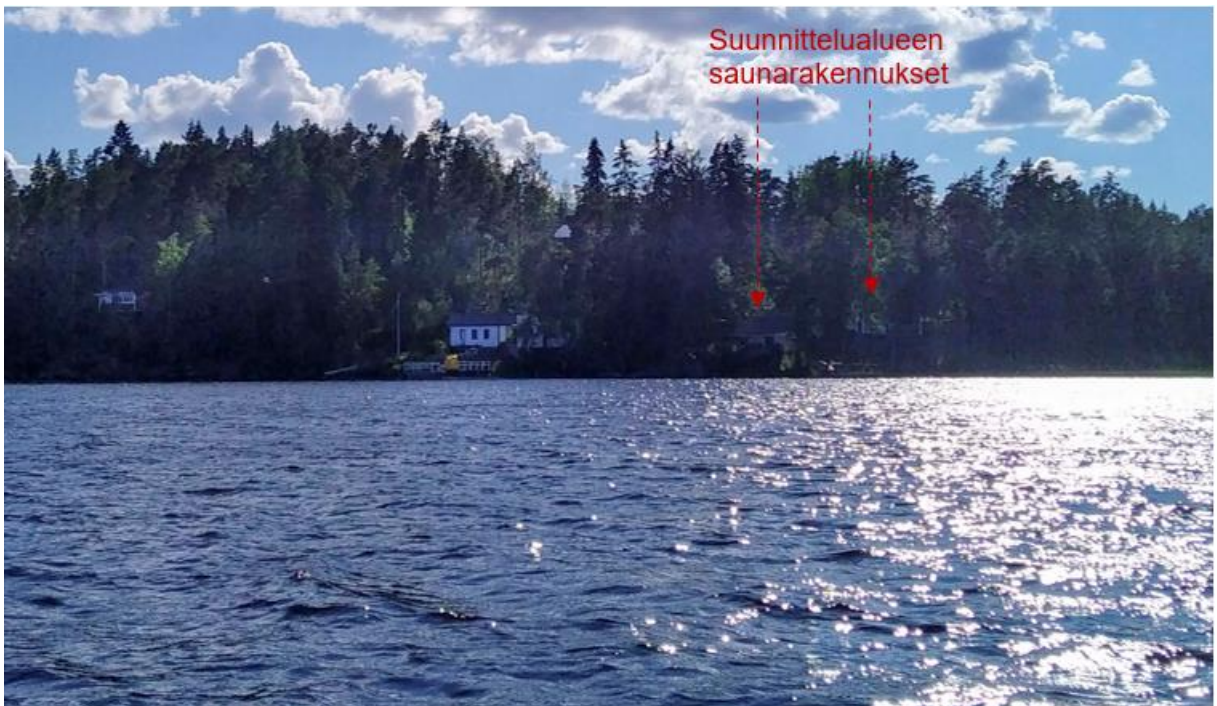
3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueen maasto nousee korkeimmillaan n. 20 m Näsijärven vedenpinnan tasosta. Alue muodostuu suureksi osaksi rakentuneiden rakennusten hoidetuista piha-alueista, tie- ja pysäköintialueista sekä alueiden käyttöön rakentuneista oleskelualueista. Kaava-alueella on yhtenäisempää puustoa alueen eteläosassa ja rannassa. Alueen puusto koostuu suurimmaksi osaksi havupuista. Rannan ja saunarakennusten välissä kasvaa pääosin mäntyjä suojapuustona.



Kuva 2. Alueen ortoilmakuva.



Kuva 3. Suunnittelualueen ranta kauempaa järveltä kuvattuna.

Ranta-asemakaavan suunnittelualue sisältyy Antaverkan ja Mutalan väliselle alueelle laaditun haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus- ja muutosalueeseen. Osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä on laadittu Ylisen ja Mutalan väliselle alueelle luontoselvitys syyskuussa 2005 (Ylöjärven kaupunki, ympäristöpäällikkö Pentti Keskitalo). Vahannan-Lempiäniemen-Mutalan alueen linnusto- ja liito-oravaselvitys on valmistunut 15.8.2005 (Suunnittelukeskus Oy).

Ranta-asemakaavan suunnittelualueella ei havaittu luontoselvityksen laadinnan yhteydessä arvokkaita luontokohteita. Linnusto- ja liito-oravaselvityksessä suunnittelualueelta ei löytynyt linnustoltaan erityisen arvokkaita alueita eikä tehty havaintoja liito-oravasta.

Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita tai luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

Vesistön ominaispiirteet

Näsijärvi on Kokemäenjoen vesistön ja Pirkanmaan maakunnan suurin järvi, pinta-alaltaan 255 km². Järven keskisyvyys on 13,7 metriä ja suurin syvyys 61 metriä.

Näsijärven vesi on kirkasta ja lähes väritöntä. Humusleimaa on vain vähän ja veden happamuuskin on normaalilla tasolla. Näsijärven vedenlaatu on kokonaisuudessaan hyvä. Suunnittelualueella järven keskiosassa sekä järven pohjoisosissa laatu on jopa erinomainen. Eteläosan lahdet ovat laadultaan rehevämpiä ja niiden alusvedessä esiintyy huomattavaa happivajetta. Näiden eteläisten osien veden laatu on tyydyttävä. (www.jarviwiki.fi)

Näsijärven ekologinen tila on hyvä (Suomen ympäristökeskuksen valtakunnallinen vesistöjen ekologisen ja kemiallisen tilan luokittelu 2019).

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Virkistys

Suunnittelualue on vierailevien matkailijoiden ympärivuotisessa virkistyskäytössä.

Suunnittelualueen lähiympäristön virkistyskäyttö on luonteeltaan lähinnä jokamiehenoikeudella tapahtuvaa liikumista ranta- ja vesialueilla.

Maisema

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin tai arvokkaiksi luettaviin maisema-alueisiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Suunnittelualue on lohkottu entisen Voionmaan opiston kiinteistön alueesta. Suunnittelualueella sijaitsee Voionmaan opiston vanha navetta, kaksi varastorakennusta, pieni sekä isompi rantasauna (kuvat 3-10).

Navetta ja rannan saunarakennus on rakennettu nykyisille paikoilleen 1940-luvulla. Opiston yhteydessä toiminut Peltolan maatila lopetti toimintansa v. 1968. Varasto/autotalli on merkitty Ylöjärven rakennus- ja huoneistorekisteriin v. 1973 ja toinen varastorakennus v. 1950.

Suurempi saunarakennus rakennettiin alun perin 1970-luvulla. Rakennus purettiin keskeisiltä osin huonokuntoisuuden vuoksi. Saunan uudelleen rakentamiselle ja laajenukselle sekä saneerauksen modernisoinnille on saatu poikkeamis- ja rakennusluvut ja saunarakennus on rakennettu uudelleen alkuperäiselle paikalleen. Rakennus on otettu käyttöön maaliskuussa 2019. Rakennus on todettu poikkeamis-

harkinnassa kokonaiskerrosalan määrästä huolimatta saunarakennukseksi, koska rakennuksen alkupe-
räinen käyttötarkoitus on ollut Voionmaan opiston sauna. Vaikka omistaja on vaihtunut, saunarakennus
on edelleen yhteisön käytössä, eikä se ole yksityinen loma-asunto.
Saunarakennukset ovat olleet edelleen vuokrauskäytössä.



Kuva 4. Suunnittelualan ja lähiympäristön rakennukset.

1. ja 2. Saunarakennukset
3. Navettarakennus
4. Varastorakennus/autotalli
5. Varastorakennus
6. Purettu rakennus



Kuva 5. Näkymä navettarakennuksen edestä Näsijärvelle. Kuvassa saunarakennukset ja pysäköinti-
alue.



Kuvat 6 ja 7. Saunarakennukset rannan suunnalta kuvattuna.



Kuvat 8 ja 9. Navettarakennus.

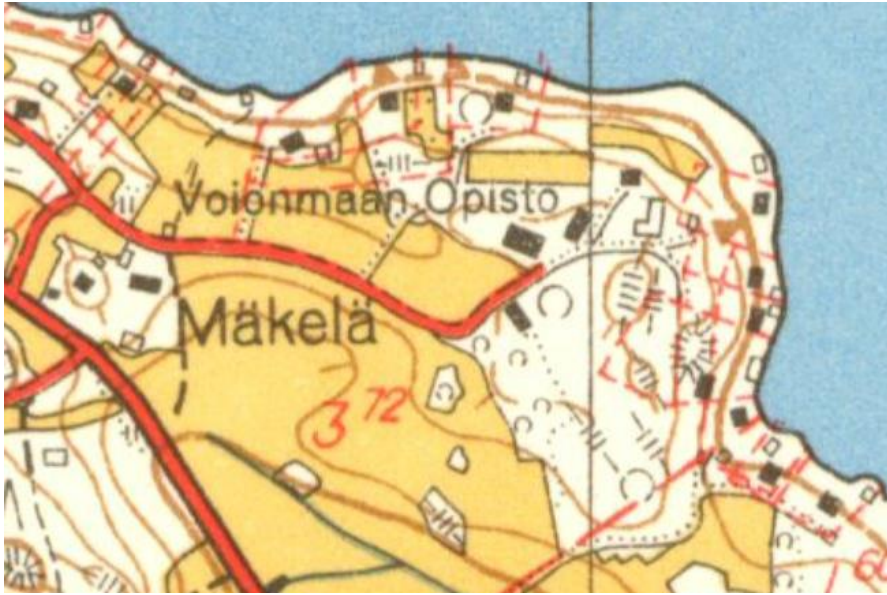


Kuvat 10 ja 11. Suunnittelualueen varastorakennukset.

Suunnittelualueen lähiympäristön ranta-alueella sijaitsee tavanomaisia omarantaisia lomarakennuspaikkoja, jotka ovat muodostuneet ennen vuotta 1955 (kuva 11).

Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan entiseen Voionmaan opiston alueeseen. Viestintään erikoistunut kansanopisto toimi Ylöjärvellä vuosina 1951-2016, jonka jälkeen toiminta siirtyi Tampereelle. Tiloja on vuokrattu tämän jälkeen muuhun käyttöön. Opiston rakennuskanta on rakennettu 1950-, 1970- ja 1980-luvuilla. Opistorakennus on valmistunut 1950-luvun alussa ja sitä on laajennettu 1970-luvulla ja v. 1987. Opiston tuntumassa ovat alkuperäiseen rakennuskokonaisuuteen kuuluvat oppilasasuntola

Kipinä ja opettajain asuinrakennus. Henkilökunnan asuinrakennus on valmistunut v. 1956. Näiden eteläpuolelle rakennettiin v. 1971 oppilasasuntolat Soihtu ja länsipuolelle 1978 Pukstaavi. Erillisen kokonaisuuden muodostavat alueen eteläreunalla Näsikylän –nimellä kulkevat asuntolarakennukset ja niihin liittyvä Näsikeskus, jotka valmistuivat 1980-luvulla.



Kuva 12. Peruskartta vuodelta 1955. Lähde: MML:n vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue ei kuulu arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Arvokkaat rakennuskohteet ja merkittävät kulttuuriympäristöt on kartoitettu Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelmassa (Eija Teivas 2004). Voionmaan opisto on mainittu kulttuuriympäristöohjelmassa.

Antaverkan ja Mutalan väliselle alueelle on valmistunut Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennuksen ja muutoksen selvitysaineistona Maaseutualueen rakennus- ja maisemahistoriallinen inventointi; Kyliä, torppia, huviloita ja julkista rakentamista Näsijärven rantamaisemissa (FCG Oy, Jari Heiskanen, 2009). Inventoinnin kohteet perustuvat Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelmassa esiteltyihin kohteisiin. Inventoinnissa on Voionmaan opisto arvoitettu paikallisesti arvokkaaksi; arvoluokka II (ote inventoinnista kaavaselostuksen liitteenä 2).

Inventoinnissa todetut Voionmaan opiston rakennusryhmän arvot (H, R): *Kaava-alueen sotien jälkeinen sivistyshistoria. Vahvasti henkilö ja aatehistoriaan liittyvän Voionmaan opiston ensimmäinen vaihe on rakennettu arkkitehti Bertel Strömmerin suunnitelmien mukaan 1950-luvulla. Tämän jälkeen alueen rakennuskantaa ja opiston päärakennusta on laajennettu 1970- ja 1980-luvulla. Opiston eri aikakausien kerrostumat, laajennukset ja rakennusryhmät, erottuvat selkeästi toisistaan. Toisaalta rakennukset eivät muodosta yhtenäistä kokonaissuunnitelmaa tai maisemakokonaisuutta. Keskeisen, kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävimmän kokonaisuuden muodostavat 1950-luvulla rakennetut rakennukset, jotka muodostavat rakennustyyppiltään yhtenäisen kokonaisuuden. Myöhemmät, alueen maantien puoleisen julkisivun puolelle tehdyt lisäykset, laajennukset, uudisrakennukset ja parkkipaikat ovat kuitenkin jättäneet vanhemman osan varjoonsa. Keskeisen opistorakennuksen selkeä arkkitehtuuri on enää vain osittain nähtävissä rakennuksen merkittävien laajennusten vuoksi.*

Toimenpiteet: *Voionmaan opiston eri-ikäisistä kerrostumista muodostuvan rakennetun ympäristön säilymiseen kokonaisuutena tulee kiinnittää huomiota. Erityisesti pitäisi huolehtia, että opiston keskeisen osan muodostavat vanha päärakennus, oppilasasuntola, henkilökunnan ja opettajain asuinrakennus säilyvät. Yleisesti ottaen ko. rakennusten korjaustoimenpiteissä tulisi käyttää rakennusajan materiaaleja, työtapoja ja rakenteellisia ratkaisuja. Mahdollisessa uudisrakentamisessa, erityisesti vanhimpien osien yhteydessä tulee tarkkaan huomioida nykyinen, rakennettu ympäristö ja pihapiirin ominaispiirteet, kuten materiaalit, mittakaava ja rakennusten sijainti.*

Ranta-asemakaava-alueen rakennukset sijaitsevat erillään Voionmaan opiston rakennuksista. Alueiden välissä on rakentamaton, puustoinen alue, jonka johdosta kaavoitettava alue ei varsinaisesti liity Voionmaan opiston rakennuskokonaisuuteen ja pihapiiriin.

Palvelut

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät Ylisen taajamasta, jonne on matkaa n. 2 km. Alueelta on n. 11 km Ylöjärven keskustan palveluihin.

Liikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin. Suunnittelualueelle kuljetaan Kuruntieltä (yhdystie 2774 Ylöjärvi-Mutala) Voionmaan opiston alueen halki Opistontietä. Kuruntieltä on suunnittelualueelle matkaa n. 400 m. Rantasaunoille on kulku navettarakennuksen länsipuolista tietä pitkin naapurikiinteistön 980-409-3-330 kautta. Liikennöintiä varten on perustettu uusi tieoikeus (K43027).

Naapurikiinteistöille 980-409-3-330, 980-409-3-60, 980-409-3-68, 980-409-3-34, 980-409-3-69, 980-409-3-33, 980-409-3-70, 980-409-3-59 ja 980-409-3-53 kuljetaan suunnittelualueen kautta. Suunnittelualueelle on perustettu tieoikeudet K28455, K42997/1-4 ja K43010/1-2 naapurikiinteistöille tapahtuvaa liikennöintiä varten.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen jätevesien käsittely ja vesihuolto on toteutettu kiinteistökohtaisesti. Jätevedet johdetaan Voionmaan opiston omaan jätevedenpuhdistamoon. Tämä mahdollistaa alueen liittämisen Ylöjärven kaupungin jätevesiverkostoon myöhemmässä vaiheessa. Suunnittelualueelle ulottuu sähköverkko.

3.1.4 Maanomistus

Tilan Peltola 980-409-3-332 omistaa Voionranta Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

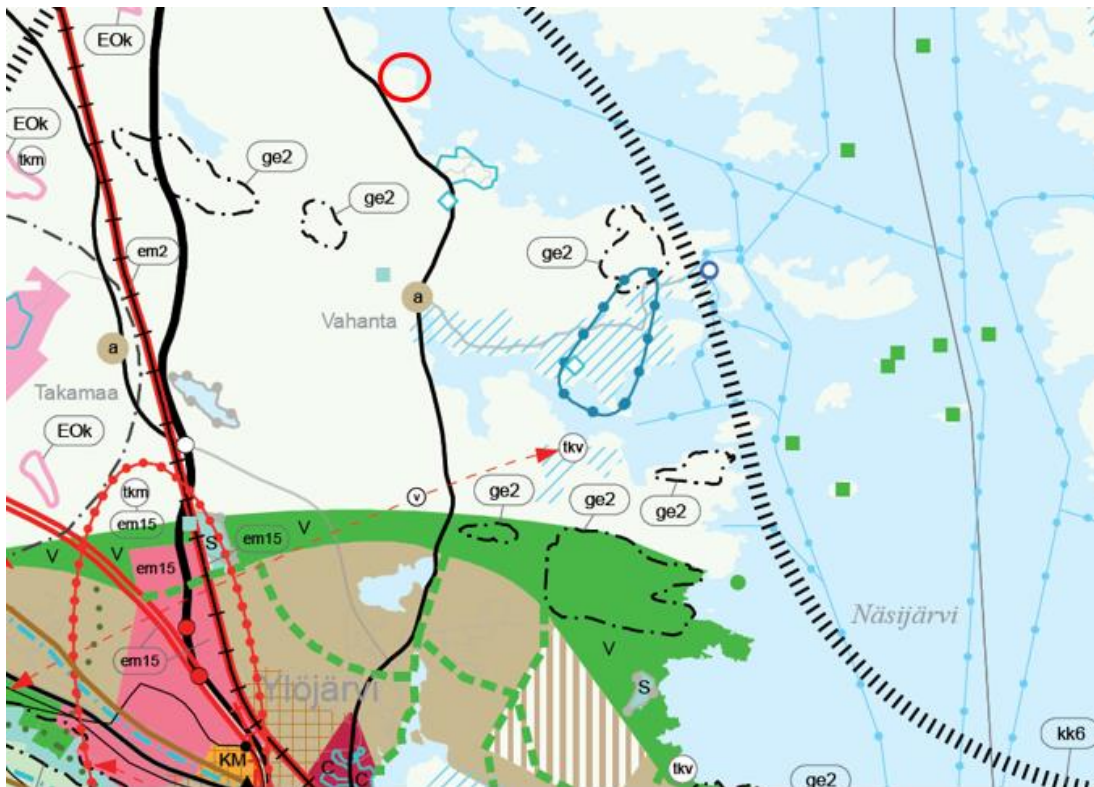
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja on pitänyt 24.4.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maaseutualueeksi. Suunnittelualue kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (kk6).

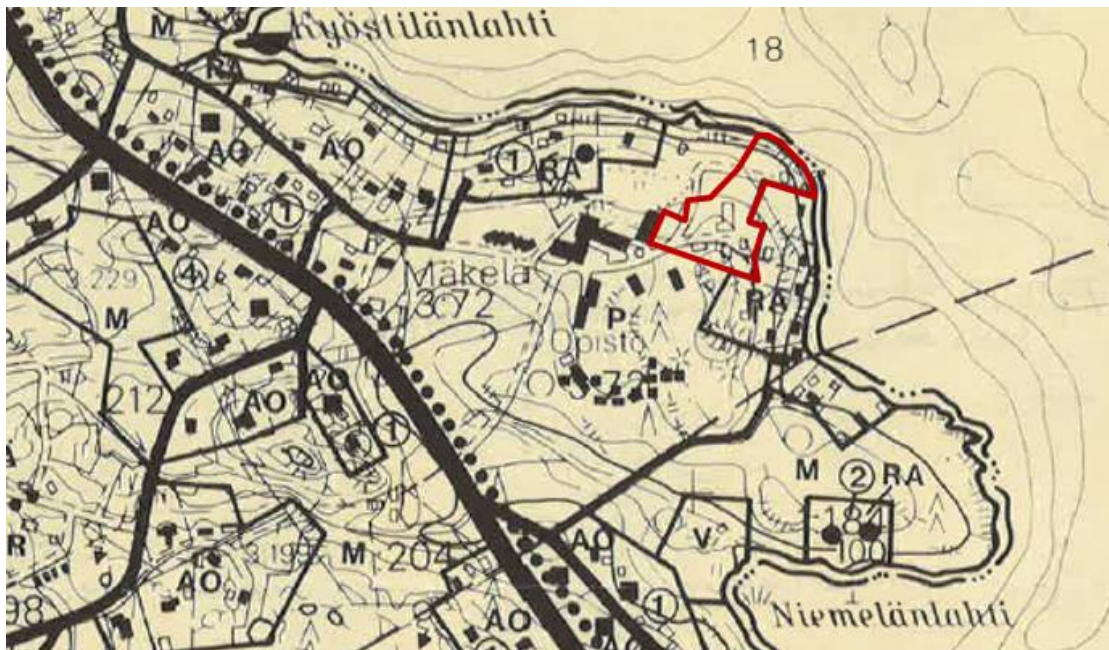
Suunnittelualueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeudellisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita, valtakunnallisesti arvokkaita soita eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Kuva 13. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Haja-asutusalueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 19.11.1997. Kaava ei ole oikeusvaikutteinen.



Kuva 14. Ote Ylöjärven rantojen käytön osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella.

Oikeusvaikutuksettomassa Ylöjärven rantojen käytön osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin yleisten rakennusten ja laitosten aluetta (Y). Alueen eteläkulma on osoitettu pysyvän asutuksen alueeksi (A). Ylöjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 31.5.1979.



Kuva 15. Ote Ylöjärven rantojen käytön osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Antaverkan ja Mutalan väliselle alueelle on laadittu Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.9.2018. Hyväksymispäätöksestä tehdyt valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä jätettiin valitukset edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka päätöksellään 31.5.2021 ei myöntänyt valituslupaa. Osayleiskaava on tullut voimaan 9.6.2021.

Osayleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueena, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1). Suunnittelualueen rantaan on yleiskaavassa osoitettu olemassa oleva sauna.



Kuva 16. Ote Antaverkan ja Mutalan väliselle alueelle laaditusta Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennuksesta ja muutoksesta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Ranta-asetmakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asetmakaavaa.

Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus. Ylöjärven kaupunki on käynnistänyt rakennusjärjestyksen osittaisen uusimisen. Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.8.–28.9.2020.

Päätös ranta-asemakaavan käynnistämisestä

Ylöjärven kaupunginhallitus teki 30.3.2020 (§ 89) ranta-asemakaavan aloituspäätöksen.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu 1:2000-mittakaavainen pohjakartta (Ympäristösuunnittelu Oy), jonka Ylöjärven kaupunki hyväksyi 5.1.2020 ranta-asemakaavan pohjakartaksi.

Olemassa oleva selvitysaineisto ja inventoinnit

Rakennettu ympäristö

- Muinaisjäännösrekisteri (Museovirasto)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Museovirasto; RKY-inventointi 2009)

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu

Muut selvitysaineistot

- Antaverkan ja Mutalan välisen alueen haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennuksen ja muutoksen aineistot
- Maakuntakaava 2040 selvitysaineistot

Ranta-asemakaavaa varten laaditut selvitykset

Ranta-asemakaavan laadintaa varten ei ole tarpeen laatia muita selityksiä.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan valmistelu aloitettiin maanomistajan aloitteesta keväällä 2020. Ylöjärven kaupunginhallitus teki 30.3.2020 (§ 89) ranta-asemakaavan aloituspäätöksen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

1. Vaikutusalueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
2. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
3. Ylöjärven kaupunki: rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
4. Viranomaiset
 - Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos.

(Osallisuusluetteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulovaihe

Kaavoituksen aloittamisesta pidettiin työneuvottelu Ylöjärven kaupungintalolla. Neuvottelussa käsiteltiin kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet.

Osallistuminen ja yhteistyö on määritelty Arkkitehtuuritoimisto Tiina Vimparin / Tuomo Nakarin laatimassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnitelmaa päivitetään kaavoituksen kuluessa ja siihen voi tutustua kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavoituksessa noudatetaan ko. raportissa määriteltyä osallistumistapaa (Liite 1).

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin 1.7.2020 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 1.7.-14.8.2020. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan pelastuslaitos antoivat lausuntonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaava-aineistosta esitettiin 4 mielipidettä. Kaavanlaatijan laatimat vastineet lausuntoihin ovat selostuksen liitteenä 3. Maanomistajan laatimat vastineet mielipiteisiin ovat liitteenä 4.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnosvaihe)

Kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta (ympäristölautakunnan päätös 24.2.2021 § 25) tiedotettiin lehtikuulutuksella Ylöjärven Uutisissa sekä kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustaululla. Naapuritilojen maanomistajille lähetettiin tiedotuskirjeet.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen) 3.3.-6.4.2021. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta esitettiin 12 yksittäistä mielipidettä ja mielipide, jossa on 49 allekirjoittanutta.

Kaupunki pyysi aineistosta tarvittavat lausunnot. Viranomaisista Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo antoivat lausuntonsa luonnosvaiheen aineistosta.

Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin on esitetty liitteessä 5.

Ranta-asemakaavan määräyksiin lisättiin kohdat:

Jätehuolto tulee järjestää Ylöjärven kaupungin jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

Sallitusta kerrosluvusta riippumatta alueen sauna- ja talousrakennukset saavat olla korkeintaan yksi-kerroksisia.

Ranta-alueetta koskeva määräys on korjattu muotoon:

Ranta-asemakaava-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta (ympäristölautakunnan päätös 22.9.2021 § 127) tiedotettiin lehtikuulutuksella 6.10.2021 Ylöjärven Uutisissa sekä kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustaululla. Naapuritilojen maanomistajille lähetettiin tiedotuskirjeet.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 6.10.-5.11.2021. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Kaupunki pyysi aineistosta tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta esitettiin 5 yksittäistä muistutusta (joista kaksi samansisältöistä) ja muistutus, jossa oli 31 allekirjoittanutta. Kaupunki pyysi kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Viranomaisista Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin on esitetty liitteessä 6. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavan laatimisen tavoitteena on osoittaa kiinteistö matkailua palvelevaksi alueeksi (RM-merkintä), joka mahdollistaa alueen kehittämisen ja olemassa olevien rakennusten vuokraustoiminnan. Edellytyksenä alueen kehittämiseksi matkailutarkoitukseen on vanhojen olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen. Ranta-asemakaavalla ei tulla osoittamaan uutta rakennusoikeutta. Alueen rantasaunat ovat olleet jo Voionmaan opiston aikana opiston omassa sekä vuokrauskäytössä ulkopuolisille. Tavoitteena on myös luontomatkailun kehittäminen. Voionranta Oy:n tarkoituksena on olla mukana hankkeessa, jossa kehitetään luontomatkailua vastaamaan nykymatkailijan tarpeita. Hanke pohjautuu vastuulliseen toimintaan ja luonnon monimuotoisuuden kunnioittamiseen. Navettarakennus on tarkoitus ottaa lähinnä tapahtumiin liittyvään majoituskäyttöön ja siihen liittyen luontomatkailun kehittämiseen. Alueen luontomatkailua tullaan toteuttamaan yhteistyössä muiden yritysten kanssa tarjoten vierailijoille mm. hyvinvointi-, koulutus-, elämys- ja cateringpalveluita. Majoitustoiminta tulee olemaan pienimuotoista ja ajoitusta eikä siten ole verrattavissa esim. hotelliliiketoimintaan tai muuhun vastaavaan liiketoimintaan.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava laaditaan tilan Peltola 980-409-3-332 alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,25 ha ja alueella on rantaviivaa n. 100 m.

Ranta-asemakaavalla muodostuu Peltolan tilalle matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 1, jolla ympäristö säilytetään (**RM/s-1**). RM/s-1-korttelialueelle on osoitettu yksi tontti. Tontille on osoitettu rakennusalat jo rakentuneille saunarakennuksille (sa ja sa-1), navettarakennukselle (m) sekä kahdelle varastorakennukselle (t). Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä enintään 782,5 k-m². Lisäksi RM/s-1-alueelle on osoitettu kaksi pysäköimispaikkaa (**p**). Tiedot Peltolan tilan rakennuksille ja naapuruston loma-asuntotonteille on osoitettu ajoyhteysmerkinnöillä (**ajo**).

5.2 Mitoitus

Ranta-asemakaavalla ei lisätä rantarakennuspaikkojen määrää, joten kaavalla ei ole vaikutusta rantarakentamisen laskennalliseen mitoitukseen (rakennusyksikköä/ranta-km).

Ranta-asemakaavalla osoitetaan jo toteutuneet rakennukset ja rakennusoikeus. Uutta rakennusoikeutta ei osoiteta. Vanhoja olemassa olevia rakennuksia hyödynnetään matkailutoiminnan kehittämisessä.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (RM/s-1)

Ranta-asemakaavalla muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 1, jolla ympäristö säilytetään (**RM/s-1**). Aluetta voidaan kehittää vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta, rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja unohtamatta.

RM/s-1-korttelialue on osoitettu yhdeksi tontiksi. Korttelialueen pinta-ala on 1,2485 ha ja rakennusoikeus on yhteensä enintään 782,5 k-m².

Korttelialueelle on osoitettu seuraavat rakentamisalueet:

- Olemassa olevan navettarakennuksen rakennusala (m). Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 500 m². m-rakennusosalalla sijaitsee Peltolan tilan vanha navettarakennus, joka voidaan kunnostaa palvelemaan matkailutoimintaa.
- Saunarakennuksen rakennusala (sa). Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 22 k-m². Rakennusosalalla sijaitsee vanha rantasauna.
- Saunarakennuksen rakennusala (sa-1). Saunarakennuksen rakennusoikeudeksi on osoitettu 122,5 m². Rakennusosalalla sijaitsee nykyinen vuokrauskäytössä oleva saunarakennus.
- Kaksi rakennusala, joilla sijaitsevat talousrakennukset voidaan säilyttää (t). t-rakennusaloina on osoitettu Peltolan tilan nykyinen vanha varasto ja autotalli. Rakennuksille osoitetut kerrosalat ovat 90 m² ja 48 m².

RM/s-1-alueen matkailutoimintaa palveleva rakennus saa olla korkeintaan 2-kerroksinen. Muut rakennukset saavat olla korkeintaan 1-kerroksisia.

RM/s-1-alueelle on osoitettu kaksi pysäköimispaikkaa. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka majoitustilan 50 kerrosneliometriä kohti ja 1 autopaikka ravintola-/juhlatilan 20 kerrosneliometriä kohti.

RM/s-1-alueella huomioitavia kaavamääräyksiä:

- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään +96,70 (N2000).
- Ranta-asemakaava-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön.
- Alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Ylöjärven kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumista.
- Jätehuolto tulee järjestää Ylöjärven kaupungin jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

5.4.3 Ajoyhteydet

Ranta-asemakaavalla on osoitettu olemassa olevat tieyhteydet Peltolan tilan rakennuksille ja naapuruston loma-asuntotonteille ajoyhteyksimerkinnöillä (**ajo**). Rakentamattomat tieoikeudet (K43027 ja K43010/1) on merkitty ohjeellisin ajoyhteyksimerkinnöin (**ajo**).

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. Suunnittelualue rajautuu lännessä entisen Voionmaan opiston kiinteistöön, jonka alueella on opiston toimintaan liittyneitä rakennuksia. Suunnittelualueen lähiympäristön ranta-alueella sijaitsee tavanomaisia omarantaisia lomarakennuspaikkoja.

Ranta-asemakaavalla ei lisätä rantarakennuspaikkojen, rakennusten eikä rakennusoikeuden määrää, vaan matkailutoimintaa tullaan kehittämään olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusta muuttamalla.

Ranta-asemakaavassa määrätään, että ranta-asemakaava-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön. Kaavamääräyksellä varmistetaan olemassa olevien rakennusten sopeutuminen paremmin ympäristöön ja rantamaisemaan.

Kaavalla ohjataan nykykäytännön mukaisesti rantasaunoille suuntautuva ajoneuvoliikenne navettarakennuksen länsipuolelta, jolloin ranta-alueen loma-asukkaille aiheutuu vähemmän häiriötä.

Arvioidaan, että kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta lähimpiin rakennettuihin ympäristöihin.

5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alueita eikä suunnittelualue kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin tai arvokkaiksi luettaviin maisema-alueisiin.

Ranta-asemakaavalla ei osoiteta uusia rakentamisalueita, joten kaavan toteutuminen ei siltä osin muuta ympäristöä.

Ranta-asemakaavan RM/s-1-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön. Kaavamääräyksellä varmistetaan, että rakennukset sopeutuvat paremmin ympäristöön ja ne näkyvät vesistölle vähemmän häiritsevästi. Kaavalla määrätään myös, että alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Kun ranta-asemakaava-alueen jätevesien käsittely ja jätehuolto hoidetaan säädösten mukaisesti, kaavan mukaisen käyttötarkoituksen toteutuminen ei vaikuta haitallisesti vesistön vedenlaatuun.

Arvioidaan, että kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen läheisten ranta-alueiden luonnonympäristöön tai maisemaan eikä vesistön tilaan.

5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteutumisen sosiaalisia vaikutuksia voidaan ennustaa olevan alueen käyttäjien määrän vähäisen lisääntyminen. Kaavan mahdollistaman matkailuelinkeinon toteutuminen kasvattaa jonkin verran käyttäjien määrää lähialueen tiestöllä kuin myös jokamiehenoikeuksiin perustuen lähiympäristön maa- ja vesialueilla. Tarkoituksena on kehittää matkailutoimintaa pienessä mittakaavassa, lähinnä luontomatkailua painottaen.

Kaava osaltaan edistää suunnittelualueen ja mahdollisesti laajemmin Ylöjärven alueen virkistyskäyttöä.

5.5.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue ja naapuritontit ovat hyvin saavutettavissa olemassa olevaa tiestöä pitkin. Alue on liitetty sähköverkkoon.

Kaavan toteutuminen ei muuta suunnittelualueen ja lähiympäristön yhdyskuntarakennetta nykyisestä.

5.5.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla mahdollistetaan ja turvataan alueella toimivan matkailuelinkeinon harjoittaminen ja kehittäminen elinkeinonharjoittajan tavoitteiden mukaisesti. Matkailuelinkeinon mahdollisuuksien kehittämisellä voidaan nähdä positiivisia taloudellisia vaikutuksia yrittäjän kannalta, mutta myös laajemmin. Matkailualueen asiakkaat lisäävät palvelukysyntää koko Ylöjärven alueella. Kaavan toteutumisesta ei aiheudu kustannuksia Ylöjärven kaupungille eikä taloudellisia vaikutuksia lähikiinteistöjen omistajille.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole todettu sijaitsevan ympäristöä kuormittavia tai muita häiriötekijöitä, eikä kaavan toteuttamisen voida arvioida niitä myöskään aiheuttavan.

5.7 Kaavamerkinnt ja -määräykset

RM/s-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Aluetta voidaan kehittää vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta, rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja unohtamatta.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.

|

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

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m

Olemassa olevan navettarakennuksen rakennusala.

Rakennus voidaan kunnostaa palvelemaan matkailutoimintaa. Rakennukseen saa sijoittaa majoitus-, ruokailu-, keittiö- sekä yleisiä tiloja.

sa

Saunarakennuksen rakennusala.

sa-1

Saunarakennuksen rakennusala.

Rakennukseen saa sijoittaa kokous-, majoitus-, ruokailu-, sauna-, keittiö- sekä yleisiä tiloja.

t

Rakennusala, jolla sijaitseva talusrakennus voidaan säilyttää.

p

Pysäköimispaikka.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

1 ap / majoitustilan 50 k-m²

1 ap / ravintola-/juhlatilan 20 k-m²

ajo

Ajoyhteys.

ajo

Ohjeellinen ajoyhteys.

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

ALUEELLE RAKENNETTAVIEN RAKENNUSTEN, RAKENTEIDEN JA LAITUREIDEN TULEE OLLA MUODOILTAAN, MATERIAALEILTAAN JA VÄREILTÄÄN LUONTOON JA YMPÄRISTÖÖN SOVELTUVIA.

RAKENNUSTEN ALIMMAN LATTIATASON TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +96,70 (N2000).

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON SÄILYTETTÄVÄ JA YLLÄPIDETTÄVÄ RIITTÄVÄ PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS, JOLLA VARMISTETAAN RAKENNUSTEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN.

ALUEEN VESIHUOLTO ON JÄRJESTETTÄVÄ KULLOINKIN VOIMASSA OLEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN JA YLÖJÄRVEN KAUPUNGIN MÄÄRÄYSTEN MUKAISESTI. JÄTEVESISTÄ EI SAA AIHEUTUA POHJA- JA PINTAVEDEN PILAANTUMISVAARAA.

JÄTEHUOLTO TULEE JÄRJESTÄÄ YLÖJÄRVEN KAUPUNGIN JÄTEHUOLTOMÄÄRÄYSTEN EDELLYTTÄMÄLLÄ TAVALLA.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavakartta ja sen kaavamerkinnyt ja –määräykset sekä kaavaselostus toimivat arviointiperusteena lupa-asioista päätettäessä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan mahdollistama matkailutoiminta toteutetaan maanomistajan toimesta kaavan saatua lainvoiman maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

6.3 Toteutuksen seuranta

Ylöjärven kaupunki tulee seuraamaan MRL:n mukaisesti rakentamisen toteutumista kaavan ja rakennuslupaehdojen mukaisesti.

Tampereella 23.2.2022

Mika Heikkilä
Maanmittausteknikko

TILA 980–409–3-332

VOIONMAAN RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS-ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 17.06.2020, päivitetty 22.9.2021

TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Voionmaan ranta-asemakaava

Kunta: Ylöjärvi

Tila: 980–409–3–332 Peltola

Kaavan laadittutaja:

Villa Vuolle Oy

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Mika Heikkilä, maanmittausteknikko

Satakunnankatu 22 G 156, 33210 TAMPERE

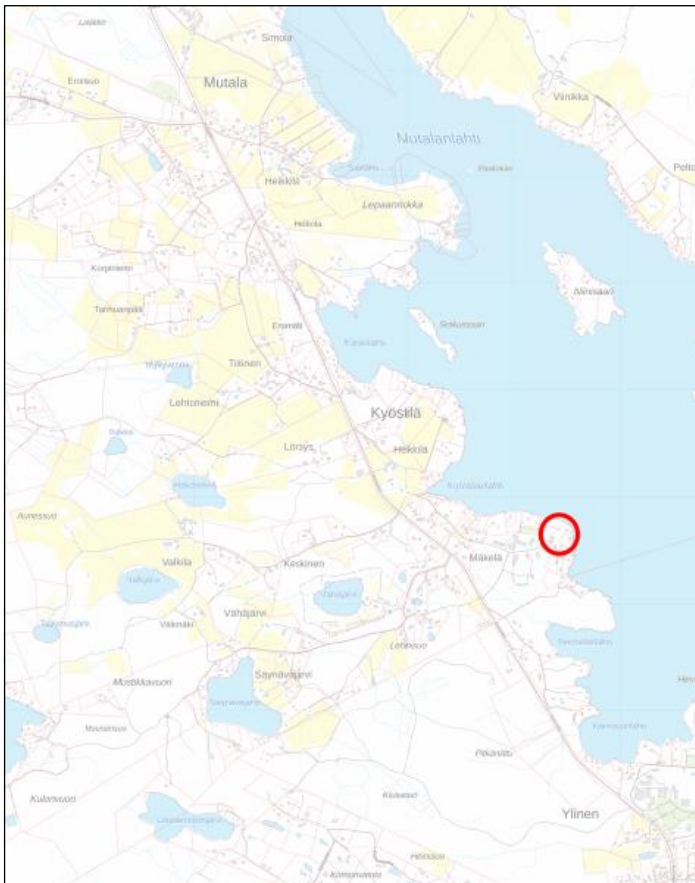
puh. 0400 234 134

mika.heikkila@ymparistonsuunnittelu.fi

SUUNNITTELUALUE JA NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Ranta-asemakaava laaditaan Ylöjärven kaupungin Näsijärveen rajoittuvalle tilalle 980-409-3-332.

Suunnittelualue sijaitsee n. 11 km:n päässä Ylöjärven keskustasta. Alueen pinta-ala on n. 1,25 ha ja rantaviivaa on n. 100 metriä. Alueella on vanha sauna, uusi sauna, kaksi varastoa ja vanha navetta.





SUUNNITTELUKÄÄNNÄKÖN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Kaavan laatimisen tavoitteena on saada kiinteistö matkailua palvelevaksi alueeksi (RM-merkintä), joka mahdollistaa alueen kehittämisen ja olemassa olevien rakennusten vuokraustoiminnan. Alueen kehittämisen matkailutarkoitukseen edellytyksenä on vanhojen olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040 alueeseen. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.03.2017 ja se tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja on pitänyt 24.04.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maaseutualueeksi. Suunnittelualue kuuluu kasvutaaajien kehittämisvyöhykkeeseen (kk6).

Suunnittelualueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeudellisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita, valtakunnallisesti arvokkaita soita eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Yleiskaava

Voimassa olevassa, vuonna 1997 laaditussa, Haja-asutusalueiden osayleiskaavassa alue on palvelujen alueena P. Kaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Alueelle laadittu Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos Antaverkan Mutalan alueella on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.9.2018. Osayleiskaava on tullut voimaan 9.6.2021. Osayleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueena, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1).



Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1. 2017.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.17 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25§) rakentamisen määrää sekä (42§) talusrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

TARKASTELUA

Rakennuspaikalle on Pirkanmaan ELY-keskus myöntänyt poikkeamisluvan 7.11.2014, (HHO 22.9.2015). Poikkeamispäätöksen pohjalta on myönnetty rakennuslupa saunarakennukselle 7.11.2016. Rakennusaikaisia muutoksia varten on hankkeelle haettu uusi poikkeamislupa, joka on myönnetty 02.10.2018, tämän pohjalta on myönnetty rakennuslupa muutoksille (LP-980-2018-00034).

Rakennuskohteelle on käytetty poikkeamisharkinnassa loma-asunnon kokonaiskerrosalan määrää, mutta todettu ettei rakennus ole loma-asunto vaan sauna. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut Voionmaan opiston sauna ja poikkeamispäätöksessä on asiaa tarkasteltu niin, että vaikka omistaja on vaihtunut, rakennus on edelleen saunarakennus, eikä se ole yksityinen loma-asunto.

VAIKUTUSALUE

Ranta-asemakaavan laatimisen välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualueen lisäksi lähimpien naapurien alueet.

LAADITTAVAT SELVITYKSET

RANTA-ASEMAKAAVAN OSALLISET

Vaikutusalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Ylöjärven kaupunki: rakennusvalvonta ja ympäristötoimi

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan pelastuslaitos

OSALLISTUMINEN JA KAAVOITUSMENETTELY

Kaavaprosessi

Vireille tulovaihe

- ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämispäätös (KH)
- kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Valmisteluvaihe (kaavaluonnosvaihe)

- kaavaluonnoksen valmistelu
- kaupungin hallinnollinen käsittely
- kuulutus ja tiedottaminen kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta
- kaavaluonnos ja valmisteluaineisto nähtävillä (30 vrk)
- osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta
- viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta

Kaavaehdotusvaihe

- kaavaehdotuksen valmistelu
- kaupungin hallinnollinen käsittely
- kaavaehdotus nähtävillä (30 vrk)
- osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää kaavaehdotuksesta muistutus
- viranomaislausunnot

Hyväksymisvaihe

- kaavan hyväksymisasiakirjojen valmistelu
- kaupungin hallinnollinen käsittely; ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto
- kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

Tiedottaminen

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta, kaavaehdotuksesta ja ranta-asetemakaavan hyväksymisestä tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi naapuritilojen maanomistajille lähetetään tiedotuskirjeet edellä mainituissa vaiheissa.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Ympäristövaikutukset

- luonnonympäristö
- vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet
- rakennettu ympäristö

Sosiaaliset vaikutukset

- vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- lähiympäristön virkistyskäyttö

Yhdyskuntarakenne

- liikenne- ja kulkuyhteydet

Taloudelliset vaikutukset

- kiinteistön arvo

KAAVAN ARVIOITU AIKATAULU

TYÖVAIHE

Kaavaluonnos nähtävillä
Kaavaehdotus nähtävillä
Valtuuston hyväksymispäätös

TAVOITEAJANKOHTA

03-04 / 2021
09 / 2021
10 / 2021

YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Ranta-asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Tampereen toimisto. Ylöjärven kaupungin yhteyshenkilönä toimii kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kirjallisesti Ylöjärven kaupungille.

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Satakunnankatu 22 G 156, 33210 TAMPERE

Mika Heikkilä
maanmittausteknikko
p. 0400 234 134
mika.heikkila@ymparistonsuunnittelu.fi

Ylöjärven kaupunki:

Yhteyshenkilö
Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
p. 044 4314324

FCG Finnish Consulting Group Oy

Ylöjärven kaupunki

**MAASEUTUALUEEN RAKENNUS- JA MAISEMAHISTORI-
ALLINEN INVENTOINTI**

**KYLIÄ, TORPPIA, HUVILOITA JA JULKISTA RAKENTAMISTA
NÄSIJÄRVEN RANTAMAISEMISSA**

724-D3742

27.11.2009

2.3 Kyöstilän kylä

Kaiharinlahden rannalle sijoittuvassa Kyöstilän kylässä on inventoitu Heikkilän, Tiitilän ja Lörpyksen kantatalot. Nuorempia tiloja edustavat Mäkelä ja Peltomäki ja julkisempaa rakentamista 1950-luvulla perustettu Voionmaan opisto. Liikenteen rakentamiseen liittyy Kuruntien vanhaan linjaukseen liittyvä pieni kivisilta ns. Myllyveräjän silta Kyöstilän ja Mutalan kylien rajalla. Neljäs kantatalo, Huhkaja jää kaava-alueen ulkopuolelle.

Kyöstilän kylässä tilaa pienempää asutusta syntyi vanhan Kuruntien varrelle ja kylän länsipuolelle jäävien pienten lampien yhteyteen 1800-luvun loppupuolelta alkaen. Omakotivaltainen pienasutus on jatkanut samoilla alueilla leviämistään sotien jälkeen. Rannoille on syntynyt vapaa-ajan asutusta pääosin sotien jälkeen. Uudempi omakotiasutus on keskittynyt pääosin tielinjojen varsilla oleville metsäalueille tai viljelysten reunoille. Kylän 1965 rakennettu ja toimintansa lopettanut kauppa sijaitsee Kuruntien vanhan ja uuden linjauksen risteyksessä.

Kyöstilän kylässä oli 1558 kolme taloa. Taloluku lisääntyi 1700-luvulla, jolloin kylässä olivat mm. Tiitinen, Lörpys, Heikkilä ja Huhkaja. Jo 1600- ja 1700-luvulla Kyöstilän kylä oli jakautunut kahteen osaan. Varsinainen pääkylä, tiiviisti rakennettu neljän talon ryhmäkylä sijaitsi lähellä Kyöstilänlahden rantaa olevalla peltomäellä, nykyisen Heikkilän itäpuolella. Nykyinen Säynävänahde-Koivikkotie oli tällöin osa Kuruntien linjausta. Toisen osan kylästä muodosti Mutalan kylän pohjoispuolelle jäävä ns. Huhkajankylä, jossa Huhkajan talolla oli tontti ja peltoja Kotojärven pohjoispuolella. Kyöstilän kylän mylly sijaitsi aina 1900-luvulle saakka Myllylammesta laskevan laskuojan varrella. Kylän uusia taloja oli 1700-luvulla mm. Mäkelä. Vuonna 1800 Kyöstilässä oli kuusi tilaa. Tilojen jakaminen jatkuu 1900-luvun alkupuolella, jolloin perustetaan mm. Peltola, Peltomäki ja Lehtoniemi. Uutta asutusta ja viljelymaisemaa syntyi mm. kylän itäpuolella jäävien pienten järvien ympäristöön.

Ryhmäkylän tontti autioitui 1800-luvun jälkipuoliskolla, jolloin Tiitinen, Lörpys ja Heikkilä siirtyvät uusjaon yhteydessä jaettujen maidensa yhteyteen, usein uusi tontti sijaitsi Kuruntien linjauksen varrella. Kylän rantaosuuksille perustettiin 1920- ja 1930-luvulla muutamia pieniä huviloita, joita seuraavat sotien jälkeen kesämökit. Kuruntien linjausta oikaistiin sotien jälkeen, jolloin se siirtyy nykyisen Heikkilän länsipuolelle. Rantamaisemassa sijaitsevalle Peltolan maatilalle rakennettiin Voionmaan opisto 1950-luvun alkupuolella. Samoin Peltomäen tila siirtyy Tampereen kaupungin omistukseen ja sitä kehitetään kaupunkilaisten virkistysalueeksi. Kuruntien vanha ja uuden linjausten risteykseen valmistuu kaupparakennus vuonna 1965. Kauppa ei enää sijoitu kylään vaan selkeästi maantien varteen. Omakotiasutusta syntyi 1900-luvun jälkipuoliskolla pääasiassa viljelysten yhteydessä oleville metsäalueille vanhan ja uuden kuruntien varrelle. Vanhaan vesistöjen rannalle keskittyneeseen maatalousmaisemaan on vaikuttanut uuden Kuruntien linjauksen lisäksi peltojen metsittäminen Heikkilän ja Peltolan ympäristössä 1970-luvulla.

9. Voionmaan opisto, 1950-luvun oppilaitosrakennukset,



Kuva: oppilasasuntola Kipinä ja opistorakennus pohjoispuolelta kuvattuna.

Voionmaan opisto, rek. 980-409-3-72

Voionmaan opiston rakennuskanta on rakennettu 1950-, 1970- ja 1980-luvulla. Kaiharinlahden rannasta nousevan metsärinteeseen päälle rakennetun Voionmaan opiston keskeisen osan muodostavat 1950-luvun alussa valmistuneet opistorakennus, jota on laajennettu merkittävästi 1970-luvulla ja 1987. Opiston tuntumassa ovat alkuperäiseen kokonaisuuteen kuuluvat oppilasasuntola Kipinä ja opettajain asuinrakennus. Samaa aikakautta edustaa lisäksi 1956 valmistunut henkilökunnan asuinrakennus. Näiden eteläpuolelle rakennettiin 1971 matalat oppilasasuntolat Soihdu ja länsipuolelle 1978 Pukstaavi. Opiston rantsauna valmistui myös 1970-luvulla. Erillisen kokonaisuuden muodostavat alueen eteläreunalla Näsikylän -nimellä kulkevat asuntolarakennukset ja niihin liittyvä Näsikeskus, jotka valmistuivat 1980-luvulla. Opiston Kuruntien puoleisen julkisivun muodostavat lähinnä metsitetyt pellot, parkkipaikat ja 1970- ja 1980-luvun rakennuskanta.

Opistoa edeltäneestä Peltolan maatilasta on säilynyt nykyisestä rakennuskannasta erillään oleva navettarakennus ja kaksi talousrakennusta. Tilakeskuksen pellot metsitettiin 1970-luvulla, mikä on vaikuttanut opiston lisäksi maisemaan laajemminkin. Nykyisin metsiin rajautuvaan rakennettuun kokonaisuuteen liittyy lisäksi parkkipaikkoja ja pallokenttä. Ranta-alueella on lisäksi huviloita, jotka ovat rakennettu ennen opistoaikaa.

Opiston perustamista esitti jo 1920-luvulla Suomen työväen sivistysliikkeen isänä pidetty Väinö Voionmaa. Hänen nimeään kantava säätiö perustettiin 1939, mutta opiston perustaminen siirtyi sotien vuoksi. Vuonna 1945 säätiö osti Peltola -nimisen maatilalla Kyöstilän kylästä. Ensimmäisen vaiheen, joka käsitti tiilirunkoisen ja rapatun opistorakennuksen ja puurakenteiset oppilasasuntolan ja opettajain asuinrakennuksen, suunnitteli Tampereen kaupunginarkkitehti Bertel Strömmer. Opiston pohjana olleen maatilalla toiminta päättyi 1968 ja tilan pellot metsitettiin 1970-luvulla. Opistolle on rakennettu 1970- ja 1980-luvulla lisää majoitustiloja ja lisäksi päärakennusta laajennettiin. Yleisesti kansanopistojen toiminnasta vastaavat erilaiset, pääosin yksityiset kansanopistoyhdistykset, säätiöt ja järjestöt. Useiden opistojen taustalla on jokin yhteiskunnallinen tai kristillinen aatesuuntaus. Vastaavia puoluetoimintaan läheisesti liittyviä opistoja olivat maalaisliiton perustama Alkio-opisto ja vasemmisto Sirola-opisto.

Arvot: (H,R) Kaava-alueen sotien jälkeinen sivistyshistoria. Vahvasti henkilö- ja aatehistoriaan liittyvän Voionmaan opiston ensimmäinen vaihe on rakennettu arkkitehti Bertel Strömmerin suunnitelmin mukaan 1950-luvulla. Tämän jälkeen alueen rakennuskantaa ja opiston päärakennusta on laajennettu 1970- ja 1980-luvulla. Opiston eri aikakausien kerrostumat, laajennukset ja rakennusryhmät, erottuvat selkeästi toisistaan. Toisaalta rakennukset eivät muodosta yhtenäistä kokonaissuunnitelmaa tai maisemakokonaisuutta. Keskeisen, kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävimmän kokonaisuuden muodostavat 1950-luvulla rakennetut rakennukset, jotka muodostavat rakennustyypiltään yhtenäisen kokonaisuuden. Myöhemmät, alueen maatien puoleisen julkisivun puolelle tehdyt lisäykset, laajennukset, uudisrakennukset ja parkkipaikat ovat kuitenkin jättäneet vanhemman osan varjoonsa. Keskeisen opistorakennuksen selkeä arkkitehtuuri on enää vain osittain nähtävissä rakennuksen merkittävien laajennusten vuoksi.

Arvoluokka: II

Toimenpiteet: Voionmaan opiston eri-ikäisistä kerrostumista muodostuvan rakennetun ympäristön säilymiseen kokonaisuutena tulee kiinnittää huomiota. Erityisesti pitäisi huolehtia, että opiston keskeisen osan muodostavat vanha päärakennus, oppilasasuntola, henkilökunnan ja opettajain asuinrakennus säilyvät. Yleisesti ottaen ko. rakennusten korjaustoimenpiteissä tulisi käyttää rakennusajan materiaaleja, työtapoja ja rakenteellisia ratkaisuja. Mahdollisessa uudisrakentamisessa, erityisesti vanhimpien osien yhteydessä tulee tarkkaan huomioida nykyinen, rakennettu ympäristö ja pihapiirin ominaispiirteet, kuten materiaalit, mittakaava ja rakennusten sijainti.

Ympäristösuunnittelu Oy
Satakunnankatu 22 G 156
33210 TAMPERE

YHTEENVETO

11.1.2021

Ylöjärven kaupunki

VOIONMAAN RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAAPUNEET LAUSUNNOT SEKÄ KAAVAN-
LAATIJAN VASTINEET

Lausunnot 3 kpl

Lausunnot:Pirkanmaan ELY-keskus (14.8.2020)

Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle. Sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, on katsottava muun muassa, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. ELY-keskuksen käsityksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyille ranta-asemakaavan mukaiselle ranta-alueelle ei jää riittävästi MRL 73 §:n tarkoittamaa yhtenäistä rakentamatonta aluetta eikä kaava-alue muodosta MRL 74 §:n tarkoittamaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta.

Kaavanlaatijan vastine:

- Ranta-asemakaavalla ei osoiteta uutta rakennusoikeutta vaan matkailutoimintaa tullaan kehittämään olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusta muuttamalla. Ranta-alueen rakentamaton alue ei näin ollen vähenä laadittavalla ranta-asemakaavalla. Ranta-asemakaavalla osoitettavaan käyttötarkoitukseen (RM) nähden kaavoitettava alue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Pirkanmaan maakuntamuseo (12.8.2020)

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tunnistettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön tai maiseman arvoalueita. Voionmaan opisto on kuitenkin nostettu esiin Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelmassa todennäköisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja tarkempaa inventointia vaativana kohteena (Teivas 2004).

Alueella voimassa olevassa, vuonna 1997 laaditussa, haja-asutusalueiden osayleiskaavassa ei ole kulttuuriympäristön vaalimiseen tähtääviä merkintöjä. Alueelle on kuitenkin sittemmin laadittu myös haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2018, mutta kaavasta on valittu, eikä se toistaiseksi ole lainvoimainen. Viimeisimmässä osayleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueena, jolla ympäristö säilytetään (merkintä P-2/s-1). Merkintä perustuu kaavaa varten laadittuun selvitykseen: Maaseutualueen rakennus- ja maisemahistoriallinen inventointi; Kyliä, torppia, huviloita ja julkista rakentamista Näsijärven rantamaisemissa (FCG 2009).

Tieto edellä mainituista selvityksistä tulee lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaselostukseen. Mainittujen yleispiirteisten selvitysten perusteella ei kuitenkaan ole mahdollista arvioida rakennusten mahdollisia suojelutarpeita kaava-alueella. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksen yhteydessä selvitetään olemassa olevan rakennuskannan arvot sekä huolehditaan arvojen säilymisestä (mm. 5 § ja 54 §). Suunnittelualueelta tulisikin laatia normaali asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys, jossa huomioitaisiin erityisesti alueen ennen vuotta 1980 rakennettu rakennuskanta, sen ominaispiirteet,

säilyneisyys sekä mahdolliset kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Selvityksessä tulisi huomioida myös pihojen piirteet ja mahdolliset rakennusten muodostamat kokonaisuudet. Ympäristön kuvauksessa on syytä luonnehtia myös lähivaikutusalueiden rakennettua ympäristöä (Voionmaan opisto sekä idänpuoleiset vapaa-ajan rakennukset).

Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Alueen historiallisen ajan asutukseen liittyvää arkeologista potentiaalia on tarkasteltu vuonna 2009 tehdyn arkeologisen inventoinnin yhteydessä (Mikroliitti Oy: Ylöjärvi Karhejärvi, Mutala-Lempiänniemi-Pihkaperä, Siivikkala ja Metsäkylä, osayleiskaava-alueiden historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2009). Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Kaavanlaatijan vastine:

Maaseutualueen rakennus- ja maisemahistoriallisessa inventoinnissa Voionmaan opisto on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Ranta-asemakaava-alueen rakennukset sijaitsevat kuitenkin erillään Voionmaan opiston rakennuksista. Alueiden välissä on rakentamaton, puustoinen alue, jonka johdosta kaavoitettava alue ei varsinaisesti liity Voionmaan opiston rakennuskokonaisuuteen ja pihapiiriin. Inventoinnissa on todettu, että Voionmaan opiston ensimmäinen vaihe on rakennettu 1950-luvulla. Tämän jälkeen alueen rakennuskantaa ja opiston päärakennusta on laajennettu 1970- ja 1980-luvulla. Toimenpiteinä erityisesti pitäisi huolehtia, että opiston keskeisen osan muodostavat vanha päärakennus, oppilasasuntola, henkilökunnan ja opettajain asuinrakennus säilyvät.

Esitetään, että ei ole tarpeen laatia erillistä rakennetun ympäristön selvitystä. Kaavaselostukseen tulee kuvaus ranta-asemakaava-alueen rakennetusta ympäristöstä.

Pirkanmaan pelastuslaitos (6.8.2020)

- Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asiassa.

Tampereella 11.1.2021

Ympäristönsuunnittelu Oy



Mika Heikkilä
Maanmittausteknikko

LIITE 4

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

Ympäristölautakunta

ASIA: Kiinteistön 980-409-3-72 ranta-asemakaava

VASTINEEN ANTAJA:

Voionranta Oy (ent. Villa Vuolle Oy)
y-tunnus: 2873391-9
Opistontie 41, 34130 Ylinen

VASTINE:

Voionranta jätti maaliskuussa 2020 Ylöjärven Mutalan alueella omistavansa kiinteistöä 980-409-3-72 koskevan hakemuksen muuttamaan alue matkailua palvelevaksi (RM) alueeksi sen nykyisestä asumisen ja palvelujen alueesta. Muutos on ympäristövaikutuksiltaan erittäin pieni ja vuonna 2019 kerättyjen naapurilausuntojen mukaan naapureiden enemmistö ja merkittävimmät maanomistajat suhtautuvat Voionranta Oy:n toimintaan positiivisesti. Aiemmissa lausunnoissaan naapurit ovat muun muassa todenneet häiriökäyttäytymisen vähentyneen sen jälkeen, kun alue siirtyi sen nykyiselle omistajalle. Yhtiö katsookin, että nykyinen hanke on myös naapurikiinteistöjen näkökulmasta katsottuna selvästi muita vaihtoehtoja parempi tapa kehittää alueen toimintaa.

Hakemusta jättäessään Voionranta Oy on pitänyt tärkeänä, että luonnonkauniista ympäristöstä ei muodostu harvojen etuoikeudeksi rajattu yksityisalue, vaan että alue säilyy aiemalla tavalla mahdollisimman hyvin sen alkuperäisessä käytössä, tarjoten luontoelämyksiä kaikille ylöjärveläisille ja muille paikkakunnalle saapuville.

Kaavoitettava alue

Ylöjärven kaupungin 2020-2025 elinkeino-ohjelma tähtää matkailuelinkeinotoiminnan kehittämiseen. Ohjelman tavoitteiden mukaisesti Voionranta Oy on päättänyt kehittää kiinteistöä 980-409-3-72 luonto-, elämys-, kokous-, tapahtuma- ja saunamatkailua palvelevaksi alueeksi.

Alue sijaitsee kansallismaiseman ympäröimässä ympäristössä, jonka alkuperäinen rakennuskanta sijaitsee Voionranta Oy:n omistaman kantatilan alueella. Navetta ja rannan saunarakennus on rakennettu nykyisille paikoilleen 1940-luvun alussa, ja alue on siten ollut aktiivisessa käytössä jo lähes vuosisadan ajan. Alueen muut kiinteistöt on lohkottu nyt kyseessä olevasta kantatilasta jälkikäteen, joten alueen aktiivinen käyttö on aina ollut asiaan liittyvien sidosryhmien tiedossa. Voionranta Oy:n lisäksi kiinteistön aluetta käyttävät alueen eteläpuoleisen loma-asuntoalueen käyttäjät, joilla on käyttöoikeus nyt kyseessä olevan kantatilan tiestöön.

Kaavoituksen kohteena oleva alue sijaitsee noin 11km Ylöjärven keskustasta pohjoiseen, joten alue on harvasti asuttua ja lähin taajama sijaitsee Ylisen alueella noin 2km päässä. Lähimmät vakituiseen asumiseen tarkoitetut kiinteistöt sijaitsevat puolestaan noin 500m päässä Mäkelän rantatiellä. Opistontie 41 alueelle ei kuljeta Mäkelän rantatien kautta, joten myöskään liikenne ei rasita tätä asutusta. Vakituksen asutuksen lisäksi alueella sijaitsee kantatilaan aiemmin kuulunut Voionmaan Opiston kiinteistö, sisältäen noin 17 rakennusta ja rantakiinteistöille johtavan tien. Ranta-alueella puolestaan pohjoissuunnassa sijaitsee yksityiskäytössä oleva kiinteistö, jonka omistama tie on Voionranta Oy:n pääasiallisessa käytössä kiinteistön alueelle kuljettaessa. Kiinteistön 980-409-3-72 eteläpuolella sijaitsee osavuotisia loma-asuntoja. Edellä mainituista kiinteistöistä Voionmaan opiston alueen omistaja, sekä pohjoispuolisen loma-asuntoalueen omistajat ovat ilmoittaneet kannattavansa meneillään olevaa kaavahanketta, joten hankkeella on alueen kahden merkittävimmän maanomistajan ja rajanaapurin tuki. Samalla tämä tarkoittaa, että hankkeella on kaikkien tieosuuksien omistajien tuki. Kiinteistön eteläpuoleisen loma-asuntoalueen käyttäjät kulkevat kiinteistöjensä alueelle Voionranta Oy:n omistaman ja sen pihapiirin läpi kulkevaa tietä pitkin. Tietä reunustaa kolmessa ilmansuunnassa saman kiinteistön kolme rakennusta, sekä länsipuolella on metsäalue, joka kuuluu myöskin samaan kiinteistöön. Täten kiinteistön läpi kulkevan tien käyttö ei rasita naapureita, vaan loma-asuntoalueelle kulku rasittaa Voionranta Oy:n omistuksessa olevaa kiinteistöä ja sen tiestöä.

Alue soveltuu ainutlaatuisen luontonsa vuoksi erinomaisesti matkailulle ja sillä on potentiaalia tulla yhdeksi korkean profiilin vetovoimatekijöistä Ylöjärvellä. Voionranta Oy ei suunnittele massaturismin kaltaista toimintaa, vaan kyseessä on nykyisen kaltainen erittäin korkean laatu-tason palvelu ainutlaatuisessa ympäristössä, jonka alueen luonto muodostaa. Suunniteltu toiminta perustuu nykyiseen, ainakin vuodesta 1974 lähtien vakiintuneena olleeseen rakennuskantaan. Rakennuskanta kattaa myös alkuperäisen, laajamittaisesti vuonna 2018 saneeratun rantasaunan.

Voionranta Oy katsoo, ettei sen aloittama nykyinen tai tuleva toiminta lisää alueen käytön vaikutuksia naapureille, vaan vähentää niitä aiemmasta. Tämä aiemmin Voionmaan opiston omistuksessa ollut alue on kaavoitettu ja luvitettu merkittävän raskaaseen käyttöön ja sellaisessa sitä on myös käytetty, arviolta ainakin noin 50 vuotta. Voionmaan opiston aikana vähintään kymmenet tuhannet ihmiset vierailivat kiinteistön alueella ja aluetta käytettiin sekä opiston omaan että vuokrauskäyttöön. Kiinteistöä käytti myös ylin valtijohto, kattaen muun muassa Urho Kekkosen ja Kalevi Sorsan, sekä François Mitterrandin ja Olof Palmén heidän vierailunsa. Voionranta Oy katsoo, ettei aiemman käytön luonteesta voi olla epäselvyyttä, sillä haastatellut kiinteistön käyttäjät, työntekijät kuin vieraatkin näkevät asian samalla tavalla. Alueen rajanaapurit ovat aiemmin kuvailleet toiminnan luonnetta muun muassa seuraavasti: ”Pelkäämme viime kesänä opisto vuokrasi tilojaan useille hääseurueille sekä erilaiseen leiritoimintaan. Tulevan saunan todellinen käyttötarkoitus on vuokrata sitä vapailla markkinoilla ulkopuolisille”, naapuri toteaa vuoden 2015 Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle toimittamassaan lausunnossaan. Rannassa olevasta saunarakennuksesta lausunnon antaja on vuonna 2015 käyttänyt nimitystä ”suurehko vuokrasauna”. Kaikki oikeusasteet ovat joko hylänneet tai jättäneet aiemat valitukset käsittelemättä. Nykyisissä lausunnoissa käsitellään käytännöllisesti katsoen siis samoja käyttötarkoitusta koskevia asioita, joille Korkein hallinto-oikeus ei ole aiemmin antanut valituslupaa.

Alueen soveltuvuus matkailukäyttöön

Kaavoitettavan kiinteistön alue soveltuu erinomaisesti matkailukäyttöön muuan muassa seuraavista syistä:

- Aluetta on käytetty tulevalle käytölle rinnasteisessa käytössä noin 50 vuoden ajan.
- Alue on kaavoitettu ja rakennukset jo nykyisellään luvitettu merkittävästi vapaa-ajan asumista raskaampaan käyttöön. Kiinteistöä ja sen rakennuksia ei ole tarkoitettu yksityiskäyttöön, vaan yksityiskäyttö on kielletty.
- Suunnitelma perustuu olemassa olevan rakennuskannan käyttöön.
- Alueen infrastruktuuri on valmiiksi rakennettu soveltuvaksi matkailulle. Esimerkiksi uusia tiealueita ei tarvitse rakentaa.
- Alue sijaitsee 11km Ylöjärven keskustasta, 2km lähimmästä taajamasta ja 500m lähimmästä vakituisesta asutuksesta, joita alueen toiminta tai liikenne eivät häiritse.
- Alueen merkittävimmät maanomistajat ja rajanaapurit tukevat hanketta.
- Alueen elinkeinonharjoittajat tukevat hanketta.
- Alueen tienomistajat tukevat hanketta.
- Kiinteistön eteläpuoleisen loma-asuntoalueen käyttöaste on vain 10-20% luokassa tai sitä alhaisempi.
- Suunnitelma huomioi kaikki alueen sidosryhmät, mukaan lukien eteläpuolella sijaitsevan loma-asuntoalueen. Sillä voidaan siten katsoa olevan korkeintaan vähäistä haittaa mainittujen kiinteistöjen käytölle. Suunnitelma on siten selvästi paras niistä vaihtoehdoista, jotka Voionranta Oy:llä on alueen jatkokäytölle esittä.
- Useat tahot, kuten merkittävimmät rajanaapurit ja tienomistajat, katsovat Voionranta Oy:n toiminnan nostaneen alueen kiinteistöjen arvoa ja mm. saneeratun saunarakennuksen sopivan arkkitehtuuriltaan erinomaisesti ympäristöönsä. Jatkokäyttö noudattaa laadullisesti samoja standardeja.

Naapuriyhdistyö

Voionranta Oy toimii alueen aiempien omistajien tavalla yhteistyössä naapureiden kanssa ja kuulee heidän näkemyksiään. Esimerkiksi vuonna 2020 kiinteistöjen rajalle rakennettu aita toteutettiin naapurien toiveesta merkittävästi lupamääräysten velvoitteita korkeampana. Tämä nosti aidan rakennuskustannukset merkittäviksi, joista Voionranta Oy kokonaisuudessaan vastasi. Aita poisti näköyhteyden kiinteistöjen oleskelualueiden välillä ja se vaimentaa tehokkaasti ääntä molempiin suuntiin. Naapureiden kannalta on myös huomattavaa, että aita on tuulikuormaa poistamalla lisännyt naapurikiinteistön viihtyisyyttä selvästi.

Edellisen lisäksi Voionranta Oy on vuonna 2020 tukenut alueen kesäasukkaiden elinkeinotoimintaa esimerkiksi mahdollistamalla Ylen tv-tuotantoon liittyvät kuvaukset kesällä 2020, sekä sallimalla kyseiseen hankkeeseen liittyvän pysäköinnin ja oheistoiminnan kiinteistönsä alueella.

Syksyllä 2019 kiinteistön neljä eri rajanaapuria kaikista ilmansuunnista ovat lausunnoissaan todenneet, ettei Voionranta Oy:n toiminta ole aiheuttanut alueella häiriötä, vaan vähentänyt niitä aiempaan toimintaan verrattuna.

Naapurilausunnot

Tässä yhteydessä Voionranta Oy ottaa kantaa rajanaapureilta saatuihin kolmeen lausuntoon siltä osin kuin tässä selvityksessä ei olla aiemmin lausuttu. Lausuntoihin 2 ja 3 liittyen on syytä huomauttaa, että lausuntojen antajat ovat lähisukulaisia keskenään ja lausuntoihin liittyy merkittäviä epäjohtonmukaisuuksia ja ristiriitoja samojen tahojen aiemmin antamien lausuntojen kanssa.

Vesiliikenne

Osa alueen kesäasukkaista on ottanut kantaa Näsijärven vilkastuneeseen vesiskoottereilla tapahtuvaan liikenteeseen. Myös Voionranta Oy katsoo, että Kaiharinlahden alueen, kuten koko Näsijärven, vesiliikenne oli kesällä 2020 aiempaa vilkkaampaa.

Lausunnoissa ei osoiteta näyttöä siitä, että Voionranta Oy:llä olisi osuutta edellä mainittuun toimintaan. Yhtiö katsoo kuitenkin tarpeelliseksi selkeyttää, että niin yhtiö kuin sen sidosryhmäkään eivät omista tai ole aiemmin omistaneet vesiskoottereita. Mainitut tahot eivät ole myöskään vuokranneet, välittäneet tai muilla tavoin osallistuneet mainittuun toimintaan, eikä yhtiön tiedossa ole, että alueella olisi muitakaan toimijoita, jotka toimisivat lausunnoissa mainitulla tavalla.

Voionranta Oy omistaa tällä hetkellä soutuveeneen, joka on sijoitettu kiinteistön alueelle.

Lausunto 1

Väite 1:

Esimerkinomaisesti naapurialueiden maanomistajien näkökulmasta on täysin eri asia, muute- taanko suunnittelualueen nykyinen navettarakennus hotelliksi, jossa järjestetään hää- ja muita juhlatilaisuuksia, rakennetaanko kiinteistölle uudisrakennuksia ja muutetaanko kiinteistömme viereinen alue vilkasliikenteiseksi parkkipaikaksi vai, onko kyse Villa Vuolle Oy:n (jatkoissa ”Kaavan laadittaja”) nykyisen toiminnan pienehköstä laajentamisesta. Mikäli kyse ei ole vain pienehköstä laajennuksesta, asialla on huomattavaa merkitystä myös yhteiskäytössä olevaan tiehen, tonttien arvoihin sekä luontoarvoihin: liikenne vääjäämättä lisääntyy ja alueen melutaso tulee nousemaan.”

Vastaus 1:

Lausunnoissa annetun esimerkin mukaisesti kyseessä on Voionranta Oy:n (ent. Villa Vuolle Oy) pienehkö toiminnan laajentaminen, jonka ei odoteta aiheuttavan naapureille merkittäviä häiriöitä. Sekä nykyinen että tuleva toiminta perustuvat luontoarvoihin, joista on saatavilla lisätietoja osoitteessa: www.voionranta.fi

Tienkäyttöä on käsitelty kappaleessa ”Kaavoitettava alue”. Hanke ei edellytä uutta tiestöä.

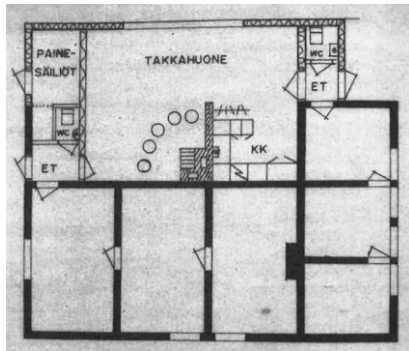
Lausunto 2

Väite 1:

”Kaavamutosta hakevalla tontilla sijaitsevat vanha navettarakennus, traktoritalli ja opiston vanha sauna sekä uudemman saunarakennuksen paikalle rakennettu kolmen makuuhuoneen, oleskelutilan ja keittiötilan sisältävä rakennus. Saunan osuus saunarakennuksesta kaavan alaisella kiinteistöllä on pieni. Rakennus on selkeästi tarkoitettu asuinkäyttöön ja vuokraustoimintaan, mikä onkin nykyisen kiinteistönomistajan toimiala.”

Vastaus 1:

Kiinteistön alueella sijaitsee nykyisellään viisi rakennusta. Näistä rakennuksista rantasaunalle Väinö Voionmaan Opisto on 16.4.1974 päivätyllä hakemuksella hakenut lupaa laajennukseen n. 20 m²:n takkahuoneella sekä wc:illä ja vähäisellä laajennuksella painesäiliötiloihin. 1974 toimitetun Ylöjärven kaupungin arkistosta löytyvän hakemuksen liitteenä on ollut mm. rakennuksen pohjapiirustus, josta tuolloin olemassa olleen rakennuksen tilat sekä laajennusosa käyvät ilmi (kuva 1). Rakennuslupa kyseisen hakemuksen perusteella on myönnetty 8.5.1974.



Kuva 1. Aiemman saunarakennuksen pohjapiirustus, jolle tehtiin vuonna 2018 laajamittainen saneeraus.

Pohjapiirustuksesta käy ilmi, että olemassa ollut rakennus on jo käsittänyt useita erillisiä huonetiloja eli rakennuksessa on alusta asti ollut myös muita oleskelutiloja saunan ja pesutilojen lisäksi. 8.5.1974 myönnetyn rakennusluvan mukainen laajennusosa on käsittänyt mm. uuden takkahuoneen, keittiön ja kaksi wc-tilaa.

Verrattaessa kyseistä rakennusta Voionranta Oy:n rakentamisen poikkeamislupahakemuksen 12.8.2018 liitteenä olleeseen rakennuksen pohjapiirustukseen, voidaan havaita, että nykyinen rakennus aikaisemman tavoin käsittää saunan ja pesutilojen lisäksi erillisiä huonetiloja oleskeluhuoneineen ja keittiötiloineen. Kyseiset rakennuslupahakemusten pohjapiirustukset osoittavat, että olosuhteet rakennuksen osalta ovat säilyneet ennallaan jo vuosikymmeniä. Selvää siten on, että rakennusta on vähintään jo noin 50 vuotta käytetty samaan tarkoitukseen, johon sitä käytetään edelleenkin.

Huomattavaa lisäksi on, että 8.5.1974 myönnetty rakennuslupa ei ole sisältänyt mitään rakennuksen käyttöä rajoittavia ehtoja tai määräyksiä. Myöhemmät rakentamista koskevat luvat ovat puolestaan koskeneet korvaavaa rakentamisesta, eikä myöskään yksikään vuonna 1974 myönnetyn luvan jälkeen myönnetty, kyseisen rakennuksen rakentamista koskeva lupa ole sisältänyt mitään rakennuksen käyttöä rajoittavia ehtoja tai määräyksiä. Myöskään rakennuksen käyttötarkoitusta ei ole missään vaiheessa esitetty muutettavaksi eikä muutettu.

Rakennuksen käytön osalta voidaan yksiselitteisesti todeta, että toiminta saunalla on säilynyt ennallaan jo vuosikymmenten ajan.

Väite 2:

”Kiinteistö on aiemmin ollut osa Voionmaan opiston kiinteistöä ja aluetta ja se on ollut rauhallisessa opiston käytössä kuten vieressä olevat mökkikiinteistötkin. Aluetta ei ole syytä muuttaa erilaisia häiriöitä aiheuttavaksi lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitetuksi alueeksi.”

Vastaus 2:

Alue on eri osapuolten lausuntojen mukaan ollut huomattavan raskaassa Voionmaan Opiston omassa ja vuokrauskäytössä. Vuonna 2019 annettujen naapurilausuntojen mukaan kiinteistön nykyinen käyttö aiheuttaa naapureille merkittävästi aiempaa vähemmän häiriöitä.

Väite 3:

”Vuokraustoiminta ja kiinteistön lyhytaikainen käyttö häiritsevät naapurikiinteistöjä jo nyt (melu ulko- sekä sisätiloissa, vesiskootterilla ajo järvellä, liikenne, rauhattomuus).”

Vastaus 3:

Lausunnon antaja on 1.9.2019 antamassaan kirjallisessa lausunnossa yksiselitteisesti todennut, että ”en ole kokenut häiriöitä”. Viimeisimmän ja sitä edeltäneen lausunnon välillä on siten merkittävä ristiriita.

Väite 4:

”Navettarakennuksen käytön muuttaminen matkailutarkoituksiin tulee lisäämään liikennettä ja häiriöitä, koska se sijaitsee lähellä mökkitontteja. Liikenteen lisääntyminen lisää saasteita, melua ja liikkumishaittaa mökkitonteilla ja vaatii metsäisen luonnon hävittämistä parkkipaikoiksi. Uuden tien rakentaminen kyseiselle tontille vaatii aiemmin ison puuston kaatamista, joka oli näkösuojana.”

Vastaus 4:

Toimittujen selvitysten mukaan Voionrannan toiminta perustuu metsäluonnon säilyttämiseen. Uusille parkkipaikoille ei siten ole tarvetta. Tienkäyttöä on käsitelty kappaleessa ”Kaa-voitettava alue”. Hanke ei edellytä uutta tiestöä.

Kiinteistön aiemmalta omistajalta Jaakko Pirtinaholta saadun selvityksen mukaan lausunnonantajat 2 ja 3 ovat aiemmin valittaneet alueen epäsiisteydestä aiemmille maanomistajille ja Ylöjärven kaupungille. Pirtinaho on siten poistanut puuston ja samassa yhteydessä myös huonokuntoinen navettarakennus on kunnostettu. Useiden todistajien lausuntojen mukaan osapuolet ovat kertoneet olevansa tyytyväisiä tehtyihin toimenpiteisiin, sillä alue on siistiytynyt ja auringonvalo pääsee nyt myös heidän tonteilleen.

Lausunto 3

Lausunto 3 sisältää kokonaisuudessaan lukuisia virheellisiä väittämiä ja epäjohtonmukaisuuksia. Lausunnonantaja on myös valittanut saunanrakennuksen rakennusluvasta ja kiinteistön käytöstä edellisten omistajien aikana eri oikeusasteisiin. Oikeudessa valitukset ovat käsittelykerrasta riippuen joko hylätty tai jätetty käsittelemättä. Valituksille ei siten ole ollut perustetta, ja ne on tässä yhteydessä katsottava loppuun käsitellyiksi. Voionranta Oy katsoo, että nyt annettu lausunto on merkitseviltä osin päällekkäinen oikeudessa jo kiinteistön edellisten omistajien aikana käsiteltyjen asioiden kanssa, joten yhtiö ei pidä tarpeellisena jatkaa samojen asioiden käsittelyä.

Lausunnonantaja kertoo poliisin käyneen paikalla kesän 2019 ja 2020 aikana. Voionranta Oy ei ole tietoinen järjestyshäiriöistä tai muista tekijöistä, joiden vuoksi poliisiviranomaisen olisi ollut syytä käydä alueella. Yhtiö pyysi Sisä-Suomen Poliisilaitokselta selvitystä poliisin käyneistä alueella aikavälillä 1.6.2019-30.8.2020. Poliisiviranomaisen 15.9.2020 toimittaman lausunnon mukaan poliisilla ei ole ollut alueella tehtäviä kyseisellä aikavälillä.

Raja-aita ja ympäristö

Raja-aitaa koskien lausunnonantaja on puolestaan todennut 25.9.2019 toimittamassaan kirjelmässä seuraavaa: ”Ottaen huomioon, että aita jää ns. kuoppaan 2 m korkea saattaisi olla kaikille osapuolille parempi. Ja mitä pidempi, aina parempi.” Nyt kun kiinteistöjen rajalle on rakennettu korotettu ja ääntä eristävä design-aita, niin naapuri antaa ymmärtää, ettei sellaista olisi saanut rakentaa, vaikka hän on itse sellaista mm. edellä pyytänyt. Lausunto sisältää siten merkittäviä epäjohtonmukaisuuksia myös raja-aitaa koskien.

Lausunnonssa kerrotaan myös ”parin kilometrin päässä Vähäjärven rannalla sijaitseva Wake Valley”-n aiheuttavan häiriötä lausunnon antajalle. Alueet sijaitsevat merkittäväällä etäisyydellä toisistaan, eikä niiden välillä ole minkäänlaista näköyhteyttä tai tierasitettä, joten Voionranta Oy katsoo, että lausunnonantajan odotukset ympäristön käytöstä eivät ole realistisia. Koska lausunnonantaja on valittanut myös aiemman omistajan toiminnasta korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti, niin lienee perustelluksi katsoa, että hän pyrkii käyttötarkoituksesta riippumatta estämään kiinteistön käytön kokonaisuudessaan. Tämä ei luonnollisesti ole kohtuullista.

YHTEENVETO
3.8.2021Ympäristösuunnittelu Oy
Satakunnankatu 22 G 156
33210 TAMPERE

Ylöjärven kaupunki

VOIONMAAN RANTA-ASEMAKAAVALUONNOS 11.2.2021**SAAPUNEET LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET**Lausunnot 3 kpl
Mielipiteet 13 kpl, joista 1 mielipide on 49:n henkilön allekirjoittama**Lausunnot:**Pirkanmaan ELY-keskus (sähköpostiviesti 19.4.2021)

Suunnittelualueella voimassa olevassa, vuonna 1997 laaditussa, Haja-asutusalueiden osayleiskaavassa alue on palvelujen alueena P. Kaava ei ole oikeusvaikutteinen. Alueelle laadittu Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos Antaverkan Mutalan alueella on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.9.18. Kaavasta on valitettu ja kaava ei toistaiseksi ole lainvoimainen. Osayleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueena, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1). Alueen yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on saada kiinteistö matkailua palvelevaksi alueeksi (RM-merkintä), joka mahdollistaa alueen kehittämisen ja olemassa olevien rakennusten vuokraustoiminnan. Alueen kehittämisen matkailutarkoitukseen edellytyksenä on vanhojen olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen.

ELY-keskus esittää kommenttinaan seuraavaa:

- Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle. Sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, on katsottava muun muassa, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan kaava-alue ei muodosta MRL 74 §:n tarkoittamaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alue tulisi suunnitella koko palvelutoimintojen alueen kattavana kokonaisuutena.

Soveltuva suunnittelualue olisi koko yleiskaavan mukainen P-2 alue. Alueen maankäytön yhteensovittamiseksi myös viereisten alueiden maankäytön yksityiskohtaisempi suunnittelu olisi toivottavaa. Lisäksi tulisi tehdä asemakaavatasoinen rakennuskannan inventointi koko P-2 /s1 alueelle.

- Asemakaavamääräyksiä tulisi täsmentää mm. jätehuollon sekä ympäristön ja alueen (/s) säilyttämisen lähtökohdasta ja kuinka kohdellaan korjausrakentamisessa olemassa olevaa rakennuskantaa.

Ranta-asemakaavan RM-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön. Kaavamääräyksellä varmistetaan, että rakennukset sopeutuvat paremmin ympäristöön ja ne näkyvät vesistölle vähemmän häiritsevästi. Kaavalla määrätään myös, että alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

- ELY-keskuksen käsityksen mukaan rantaan ei tule sallia II-kerroksisia rakennuksia.

ELY-keskus ei anna kirjallista lausuntoa ranta-asemakaavaluonnoksesta. Ranta-asemakaavaehdotuksesta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnon perusteella esitetään, että:

- Koko yleiskaavan mukaisen P-2-alueen kaavoittamisesta on keskusteltu. Voionmaan opiston omistajan tavoitteet alueen suhteen eivät ole vielä selvillä. Tavoitteiden selkiytyttyä voidaan alueelle laatia ranta-asemakaava. Jotta Voionranta Oy:n omistaman alueen kaavaprosessi ei pitkittyisi määräämättömäksi ajaksi, laaditaan ranta-asemakaava nykyisellä laajuudella.

Pirkanmaan maakuntamuseo ei edellytä uusimmassa lausunnossaan asemakaavatasoisen rakennetun ympäristön selvityksen laatimista. Kaavaselostuksen tiedot rakennetusta ympäristöstä ovat riittävät.

- Lisätään ranta-asemakaava-aluetta koskeviin määräyksiin: Jätehuolto tulee järjestää Ylöjärven kaupungin jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

Uudemman rantasaunan alkuperäiset piirteet eivät ole säilyneet purkamisen ja uudelleenrakentamisen sekä peruskorjauksen myötä. Muut rakennukset ovat säilyttäneet alkuperäiset piirteensä ja rakennusmateriaalinsa paremmin, mutta niiden kulttuurihistorialliset arvot vaikuttavat vähäisiltä. Näin ollen ei nähdä tarvetta kaavamääräysten täsmentämiselle korjausrakentamiseen liittyen.

Korjataan ranta-asemakaava-aluetta koskeva määräys muotoon: Ranta-asemakaava-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön.

- Poistetaan korttelialuekohtainen kerrosluku ja merkitään kerrosluku rakennuksittain. Merkitään saunoille ja talousrakennuksille kerrosluku I ja navettarakennukselle kerrosluku II.

Pirkanmaan liitto (29.3.2021)

- *Pirkanmaan liitolla ei ole lausuttavaa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 näkökulmasta. Teknisluntoisena täydennyksenä pyydetään tarkistamaan kaavaselostusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa siten, että niistä selviää suunnittelualueelle osoitetut maakuntakaavamerkinnot: Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6) ja Maaseutualue.*

Kaavanlaatijan vastine:

Esitetään, että kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään pyydetty teknisluntoiset korjaukset.

Pirkanmaan maakuntamuseo (6.4.2021)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa Ylöjärven Voionmaan ranta-asemakaavan luonnoksesta. Maakuntamuseo on ottanut kantaa samaan hankkeeseen jo sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Tuolloin antamassaan lausunnossa (12.8.2020, diar. 433/2020) maakuntamuseo on tuonut esiin alueen ja sen lähiympäristön arvoja, luetellut alueelta aiemmin laadittuja selvityksiä, edellyttänyt tietoja selvityksistä lisättäväksi kaava-aineistoon sekä edellyttänyt asemakaavatasoisen rakennetun ympäristön selvityksen laatimista kaavan vaikutustenarvioinnin tueksi.

Tiedot aiemmista selvityksistä on lisätty kaavaselostukseen, mutta alueelta ei ole laadittu erillistä rakennetun ympäristön inventointia. Sen sijaan luonnosvaiheen kaavaselostukseen on lisätty perustiedot ja valokuvat suunnittelualueen rakennuksista. Erillistä selvitystä ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska ranta-asemakaava-alueen rakennukset eivät kuulu aiemmissa selvityksissä paikallisesti arvokkaiksi todettujen Voionmaan opiston keskeisten rakennusten ryhmään, vaan sijaitsevat niistä erillään. Alueiden välissä on rakentamaton, puustoinen alue. Lisäksi ranta-asemakaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön on arvioitu vähäisiksi, sillä rakennuspaikkoja tai rakennusoi-keutta ei lisätä, vaan on tarkoitus hyödyntää olemassa olevia rakennuksia ja ainoastaan muuttaa alueen sekä joidenkin olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksimerkintöjä. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että tässä tapauksessa menettely on hyväksyttävissä.

Kaavaselostuksen perusteella suunnittelualueella sijaitsee Voionmaan opiston vanha rantasauna (1940-luku), kookas Peltolan maatilan navetta (1940-luku), punaiseksi maalattu varastorakennus (1950-luku), vaatimaton kuuden auton autotalli (1970-luku) sekä Voionmaan opiston uudempi saunarakennus. Viimeksi mainittu on rakennettu 1970-luvulla, mutta osin purettu, rakennettu uudelleen ja voimakkaasti peruskorjattu vuonna 2018. Rakennuksen alkuperäiset piirteet eivät ole säilyneet. Muut rakennukset ovat säilyttäneet alkuperäiset piirteensä ja rakennusmateriaalinsa paremmin, mutta niiden kulttuurihistorialliset arvot vaikuttavat vähäisiltä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistö matkailua palvelevaksi alueeksi (RM), joka mahdollistaa alueen kehittämisen ja olemassa olevien rakennusten vuokraustoiminnan. Lisäksi korttelialueelle on merkitty /s-merkintä, jota koskeva määräys edellyttää säilyttämään alueen ympäristön ja huomioimaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvot. Tontille on osoitettu nykyisten rakennusalojen mukaiset rakennusalat jo rakentuneille saunarakennuksille (sa ja sa-1), navettarakennukselle (m) sekä kahdelle varastorakennukselle (t). Navettarakennuksen rakennus- alalle saa kaavan mukaan sijoittaa matkailutoimintaa palvelevan rakennuksen, joka voi käsittää majoitus-, ruokailu-, keittiö- sekä yleisiä tiloja. Lisäksi on osoitettu kaksi pysäköimispaikkaa (p) sekä tieyhteydet tontin rakennuksille ja naapuruston loma-asuntotonteille ajoyhteyksimerkinnöillä (ajo). Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo viittaa aiempaan lausuntoonsa: Jos kaava- prosessin yhteydessä tulee tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoa.

Kaavanlaatijan vastine:

Esitetään, että lausunnon perusteella kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa. Kaavaselostuksen tiedot rakennetusta ympäristöstä ovat riittävät. Erillistä rakennetun ympäristön selvitystä ei tarvitse laatia.

Mielipiteet:

Yksityinen mielipide 1. (31.3.2021)

Toistamme elokuussa 2020 esittämämme mielipiteen, tällä kertaa saman vuoden lokakuussa laajennetusta Voionranta Oy:n ranta-asemakaavahankkeesta, entisin perustein. Esitetty ylimitoitettu ja kohtuuton maankäyttö tekisi toteutuessaan naapuruston asunnoista paitsi arvottomia, myös asuin-kelvottomia.

Lisäksi pyydämme kunnioittavasti, että kaavanlaatijan vastineen 11.1.2021 lukuisat virheelliset väitteet aiotaan ja otetaan huomioon kaavasta päätettäessä. Käyn ne läpi kohta kohdalta tuonnempana.

Pyydämme myös, että Ylöjärven kaavoitus-, rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomaiset järjestäisivät katselmuksen alueelle nähdäkseen omin silmin, mistä on kyse ja mikä tilanne on jo nyt. Vähintäänkin kohtuullista olisi saattaa asia Ylöjärven ympäristölautakunnan käsittelyyn.

Kyseenalaisin perustein kymmenen metriä rajastamme rakennettu "sauna" eli talviasuttava kokous- ja juhlatila Villa Vuolle Oy/Voionranta Oy anoo kaavamuutosta saadakseen kiinteistöilleen RM-merkinnän matkailua palvelevaksi alueeksi.

Mielipiteemme on ehdoton EI kaavamuutokselle, jonka ympäristövaikutukset, sosiaaliset vaikutukset ja naapureihin kohdistuvat talousvaikutukset ovat kohtuuttomuudessaan vertaansa vailla. Koska käyttötarkoitus on muuttunut kauas siitä, mihin tähänastiset luvat on myönnetty, niitäkin olisi syytä tarkastella uudestaan.

Asemakaavaselostuksessa lukee, että "tavoitteena on luontomatkailun kehittäminen ja että hanke pohjautuu vastuulliseen toimintaan ja luonnon monimuotoisuuden kehittämiseen" Todellisuus on jo osoittanut toista: luonnontilassa ollut ranta-alue on parturoitu puista ja pensaista tehokkaasti ja peitetty sepelillä. Luontomatkailu on tähän asti ollut lisääntyneenä liikennettä, kovaäänisiä juhlia ja juoppoteltua vesiskootteriajeluilla höystettynä. Ja niin edelleen.

Sen ovat pari kesää Voionranta Oy:n lähinaapurissa opettaneet meille karvaasti. Ihmetyksemme on suuri, kun edes nykyisen toiminnan sallitaan jatkua samaan aikaan, kun Ylöjärven kaupunki on päättänyt siirtää Veittijärven avantouimareiden saunan toisaalle asukkaiden tieltä. Täälläkin asuu ihmisiä, monet meistä jo neljännessä sukupolvessa - ja Näsijärven Kaiharinlahdella kun ollaan, häiriöt kantautuvat kauas vastarannalle asti. Nyt Villa Vuolle/Voionranta haluaa laajentaa toimintaansa keskellä aluetta, vain muutamia metrejä aidastamme ja muutamia kymmeniä metrejä lukuisista muista naapurien rakennuksista sijaitsevaan vanhaan latoon ja autotalliin. Se karkottaisi alueelta paitsi asukkaat, myös linnut ja eläimet ja tuhoaisi lopunkin luonnon.

Kaavanlaatijan vastineessa väitetään virheellisesti lukuisia asioita. Käyn ne tässä läpi siinä järjestyksessä, kun ne vastineessa esiintyvät:

Vastineessa lukee, että ranta-asemakaavalla ei osoiteta uutta rakennusoikeutta vaan matkailutoimintaa tullaan kehittämään olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusta muuttamalla, jolloin alue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Käyttötarkoituksen radikaali muutos navetasta ja traktori/autotallista "luonto-, elämys-, kokous-, taapahtuma- ja saunamatkailua palvelevaksi alueeksi on ERITTÄIN SUURI suhteessa sen sosiaaliin, taloudelliseen ja ennen kaikkea ympäristövaikutuksiin. Kokonaisuus ei siten ole millään tavoin tarkoituksellinen.

Naapureiden enemmistö EI suhtaudu Voionranta Oy:n toimintaan positiivisesti, päinvastoin, enemmistö vastustaa kaavamuutosta. Entisen Voionmaan opiston nykyisten rakennusten omistajan mielipidettä en tiedä, kaikkien muiden tiedän. Vastineessa mainittu hanketta puoltava omistaja lienee ollut Markus Silfverberg, joka on sittemmin myynyt Opiston rakennukset eteenpäin.

Häiriökäyttäytyminen alueella EI ole vähentynyt vaan lisääntynyt uuden omistajan vuokraustoiminnan johdosta.

On totta, että navetta ja rannan VANHA saunarakennus olivat olemassa jo kun allekirjoittanut syntyi vuonna 1964, mutta aktiivinen käyttö - kuten perhealbumissamme näkyy - oli rannan osalta laiduntavilla lehmillä ja opiston pyykkärillä. Sen enempää ainakaan meidän "sidosryhmillä", isovanhemmillani ja vanhemmillani ei ollut tiedossa, toisin kuin vastine väittää.

Meidän huvilamme sijaitsee Voionranta Oy:n luksushuvilan eteläpuolella, vain muutaman metrin päässä ko. juhlapaikasta. Tätä luksushuvilaa kutsutaan vastineessa alkuperäiseksi, laajamittaisesti vuonna 2018 saneeratuksi rantasaunaksi. Ultramoderni useamman makuuhuoneen rakennus on valaistu myös ulkoa kirkkain valoin - se siitä luonnon ja ainutlaatuisen ympäristön kunnioittamisesta, jota RM-korttelialueella tulisi huomioida.

Voionranta katsoo, ettei sen aloittama nykyinen tai tuleva toiminta lisää alueen käytön vaikutuksia naapureille, vaan vähentää niitä. Vastineessa mainitaan jopa paikalla lapsuudessani käyneet presidentit ja pääministerit. Haluan huomauttaa, että he kävivät vain kerran kesässä, viipyivät vain hetken eivätkä koskaan koko yötä, saati useampaa!

Vastineessa halutaan mitätöidä allekirjoittaneiden aiemmat valitukset, jotka on hylätty ja väitetään, että nykyisissä lausunnoissa käsitellään "käytännöllisesti katsoen samoja käyttötarkoituksista koskevia asioita, joista KHO ei ole aiemmin antanut valituslupaa". Ei käsitellä, koska käyttötarkoitus yhteisöllistä saunasta on muuttunut ensin vuokrahuvilaksi, nyt sitten matkailualueeksi. Ja juuri sen vuoksi asiat tulisi käsitellä perusteellisesti uudelleen. (Haluan muistuttaa, että ensimmäisen kierroksen voitin aikanaan, kun asia oli vielä ELY-keskuksen vastuulla. Silloinen omistaja Voionmaan opisto muutti hakemustaan niin, että saunasta tuli pienempi - sen jälkeen Hallinto-oikeus oli valmis puoltamaan rakennuslupaa. Oli kuitenkin kyse täysin erilaisesta ja eri mittakaavan toiminnasta).

Entäpä alueen soveltuvuus matkailukäyttöön? Sitä EI todellakaan ole käytetty tulevalle käytölle rinnasteisessa käytössä 50 vuoden ajan - minä olen ollut siellä koko ajan! Vielä kerran: naapurit EIVÄT tue hanketta.

Väite, että eteläpuolen loma-asuntoalueen käyttöaste olisi vain 10-20:n prosentin luokkaa on absurdi. Henkilökohtaisesti "muutamme maalle" huhti-toukokuussa ja poistumme loka-marraskuussa. Se tarkoittaa, että olemme paikalla joka päivä ja yö, asumme ja nyt korona aikana jopa teemme etätöitä huvilallamme. Jotkut naapureista ovat eläkkeellä ja paikalla paljon ennen meitä, tai vielä meidän jälkeemme. Haitat ja häiriöt ovat jatkuvaa todellisuutta, eikä se todellisuus ole tästä maailmasta.

Vielä absurdimpi väite on, että Voionranta Oy:n toiminta olisi nostanut kiinteistöjemme arvoa (saati, että "saneerattu" "sauna"rakennus sopisi arkkitehtuuriltaan ympäristöön). Kuka haluaisi hankkia huvilan rauhattoman juhlatilan kyljestä? Vuokrahuvilan, jossa autot ja skootterit ulvovat kilpaa ja joissa juopotellaan läpi yön? Totuus on, että Voionrannan hankkeet tekevät asuntomme arvottomiksi, jopa asuinkelvottomiksi.

Vastineessa mainitaan kahdesti aita. Se oli ehtona Voionranta Oy:n rakennushankkeelle ja sitä odotettiin kiihkeästi sen jälkeen, kun Voionranta oli kaatanut rajalta puut ja kasvillisuuden ja kaikki näköesteet. Se on osittain poistanut näköyhteyden, mutta on absurdia väittää, että se estäisi melun tai tuulen ja LISÄISI meidän naapureiden viihtyvyyttä. Nelimetrinen muuri pari metriä talostamme ei ole kaunis näky, olkoon sitten kuinka design-aita hyvänsä. Ihan eri designia kuin meidän huvilamme ainakin.

Naurattaisi, ellei itkettäisi: vastineessa kerrotaan, että Voionranta Oy on tukenut elinkeinotoimintaamme mahdollistamalla Ylen tv-tuotannon kuvaukset kesällä 2020. Ihan totta - pyysimme kohteliaasti lupaa kuvausryhmällemme pysäköidä tien varteen kuvausten aikana. Anne Salonen vaati pyynnön kirjallisena ohjelmamme tuottajalta ja saikin sen. Kuvauspäiviä oli kolme, aikaväli klo 9-17 ja autoja 2-3 päivästä riippuen. Sain toki Ylen kuukausipalkkaani myös näiltä päiviltä, että sellaista

elinkeinotoiminnan tukemista! Mahdollisuus tehdä tv-tuotantoja omassa kodissani minulla lienee muutenkin.

Lisää kummallisuuksia, osasto Naapurilausunnot! Vastineessa on kirjoitettu näin. "Lausuntoihin 2 ja 3 liittyen on syytä huomauttaa, että lausuntojen antajat ovat lähisukulaisia keskenään ...". Koska lausunto 3 on sitaateista päätellen minun kirjoittamani en voi kuin todeta, että minulla ei ole edes kaukaisia sukulaisia ko. alueella, ei koko Mutalassakaan.

Vesiliikenne. Vastineessa todetaan että osa kesäasukkaista on ottanut kantaa Näsijärven vilkastuneeseen vesiskootteriliikenteeseen, mutteivät osoita näyttöä siitä, että Voionranta Oy:llä olisi osuutta toimintaan. Lienee sattumaa, että skootterit saapuivat kerta toisensa jälkeen pitkin kesää Voionrannan laituriin ja että ne toimitti paikalle useampaan otteeseen nuori mies, joka esitteli itsensä Silberbergiksi? Mahdollisesti opiston entisen omistajan poika? Useampien naapurien toistuvien silminnäkijähavaintojen mukaan skootterit tuotiin Voionrantaan ja lähtivät Voionrannasta luke-mattomat kerrat. Voiko siitä päätellä, että Voionranta kuitenkin sallii skootterien käytön rannallaan? Melu oli sydäntäsärkevä, etenkin lintujen pesimisaikana. On hyvin pelottavaa, kun nuorten miesten joukko ajaa kahdeksikkoo umpihumalssa laiturimme edessä, vain muutaman viikonlopun mainitak-seni.

Lausunto 1. Vastauksessaan Voionranta Oy vannoo pienehkön toiminnan laajentamisen nimeen ja kirjoittaa, ettei sen odoteta aiheuttavan naapurille merkittäviä häiriöitä. Pienehkön? Juhlia ja tapah-tumia talojemme nurkalla? Kuinka monta ihmistä ja autoa alueelle on tarkoitus tulevaisuudessa tuoda? Viikkottaisia kesähäitä, esimerkiksi? Tai vaikka joka ilta? Miten monta Atro Vuolteen bussia kaartaa paikalle tulevaisuudessa, kun niitä on pelkällä saunaksi kutsutulla luksushuvilalla (siinä ta-lomme nurkalla) voinut käydä (ja erityisen usein tyhjäkäydä!) useampi illassa? Muuta - mitä? Miten toiminta edes voisi olla aiheuttamatta merkittäviä häiriöitä, kun se tekee sitä jo nykyisessä laajuu-nessaan?

Lausunto 2. Vastineessa vedotaan siihen, että vuonna 1974 (täytin silloin 10 vuotta!) rakennetussa saunassa oli "useita erillisiä huonetiloja". Pohjapiirroksesta näkee, että siellä oli takkahuone ja keit-tokomero. Koska itsekin vierailin tilassa useasti, muistan myös miesten ja naisten puku- ja suihku-huoneet - mutta yhtäkään makuuhuonetta tilassa ei ollut. Siksi ei voida puhua samasta käyttötar-koituksesta eikä OLLA PUHUMATTA siitä, että käyttötarkoitus on muuttunut oleellisesti. Toiminta saunalla ei todellakaan ole säilynyt ennallaan, kun saunasta on tullut vuokrattava luksustalo use-ammalla makuuhuoneella!

Vastaus 4. "Toiminta perustuu metsäluonnon säilyttämiseen. Uusille parkkipaikoille ei siten ole tar-vetta". Metsäistä luontoa on jo nyt häivitetty rankalla kädellä. Uusimassa rantakaavaluonnoksessa alueelle on piirretty peräti kaksi pysäköintialuetta, toinen aivan pohjoispuolen naapurin rajassa. "Alue on siistiytynyt ja aurinko pääsee nyt myös heidän (naapureiden) tonteilleen" tarkoittaa käy-tännössä että luonto on raiskattu ja näköesteet raivattu.

Lausunto 3 - se minun lausuntoni. Vastineen mukaan lausuntoni sisältää lukuisia virheellisiä väittä-miä ja epä johdonmukaisuuksia (joita ei ole kuitenkaan eritelty tai kumottu mitenkään). Vastineen mukaan valituksille ei ole perusteita, koska ne eivät ole edenneet oikeusasteissa. Voionranta kat-soo, ettei "samoja" asioita kannata edes käsitellä. Absurdia! Monien sukupolvien kotiseudun muut-taminen matkailualueeksi on ei ole sama asia kuin saunaremontti, sauna ja luksushuvila ovat aivan eri asioita ja Suomen lain mukaan naapureita pitää kuulla, ihan noin aluksi.

Sokerina pohjalla: Vastineen mukaan yhtiö on saanut Sisä-Suomen Poliisilaitokselta lausunnon, jonka mukaan poliisia ei ole ollut alueella tehtäviä aikavälillä 1.6.2019 - 30.8.2020. Koska näimme mieheni kanssa omin silmin poliisien käyvän Voionrannassa kolmasti jo ennen juhannusta pelkäs-tään kesällä 2020 soitin minäkin Poliisin neuvontapalveluun 16.3.2021. Minulle kerrottiin, että po-liisi näkee tehtävät vain vuoden takaa ja että Huhtikuun 2020 jälkeen Opistontielle on ollut 10 eri tehtävää - tosin kaikilla ei ollut tarkkaa osoitetta ja jotkut tehtävät ovat saattaneet liittyä myös mui-hin alueen rakennuksiin. Sen verran poliisi suostui kertomaan, että ainakin 13.6. tehtävä oli

rannassa ja aiheena juhlaporukan öiset vesiskootterikarkelot. Mekin olimme paikalla ja näimme omin silmin tämänkin tapahtuman.

Vastineessa otetaan vielä kerran esiin aita ja tällä kertaa seuraavin sanankääntein: "... nyt kun kiinteistöjen rajalle on rakennettu korotettu ja ääntä eristävä design aita, niin naapuri antaa ymmärtää, ettei sellaista olisi saanut rakentaa, vaikka hän itse on sellaista mm. edellä pyytänyt". Me emme ole pyytäneet aitaa, se oli velvoite rakennusluvassa. Kun Anne Salonen kysyi minulta tekstiviestillä aidan korkeudesta vastasin todellakin "mitä pidempi, aina parempi". Sanomattakin selvää on, ettei puinen aita järven rannalla eristä ääntä. Se siitä epä johdonmukaisuudesta.

Wake Valleyn mainitsin siksi, että se todellakin kuuluu kilometrien päästä meille saakka silloin, kun siellä on tapahtumia. Kukin voi siitä päätellä, minne saakka ääni kantaa Näsijärveä pitkin Voionrannasta, saati sitä ympäröivästä matkailukeskuksesta.

Voionmaan ranta-asemakaavan kaavaselostuksessa helmikuulta 2021 arvioidaan, että kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta lähimpiin rakennettuihin ympäristöihin. Kuten Siperia on jo nyt osoittanut, tämä ei ikävä kyllä pidä paikkaansa.

"Tarkoituksena on kehittää matkailutoimintaa pienessä mittakaavassa, lähinnä luontomatkailua painottaen", kaavaselostuksessa lukee. Mutta mitä luontomatkailua? Kun luonto on raivattu alta pois, alueella voi juhlimisen lisäksi sään salliessa uida, soudella ja jopa (yrittää) kalastaa. Tai ajaa vesiskootterilla, talvella moottorikelkalla. Harrastusmahdollisuudet mailla ovat minimaaliset. Miten sähköjakelu tulevaisuudessa hoidetaan? Entä jätevedet?

Jos alueelle tulee lisää matkailuun, tapahtumiin, kokoustamiseen jne. tarkoitettuja tiloja häiriötekijät ympäristölle, luonnolle, naapureille ovat valtavat ja peruuttamattomat. Sen olemme saaneet nähdä jo kolmena kesänä ja odotamme kauhulla tulevaa.

Kertauksena vielä mielipiteemme tausta, jonka laadin elokuussa 2020:

Kesä 2018

Atro Vuolle Oy:n, Villa Vuolle Oy:n ja Voionranta Oy:n toimitusjohtaja Anne Salonen on nyt kolmatta kesää osoittanut, että häntä eivät säännöt, saati hyvät tavat, koske. Kesä 2018 meni rakentaessa tätä "yhteisöllistä saunaa Atro Vuolle Oy:n henkilökunnalle", kuten rakennuslupa antoi myötä. Siitä tulikin sitten nettimökki.com -sivuston mukaan kenelle tahansa vuokrattava "korkeatasoinen edustussauna", jossa on 125 neliötä, kolme makuuhuonetta ja kahdeksan makuupaikkaa <https://www.nettimokki.com/ylojarvi/9596> tai <https://www.voionranta.fi/> Luonto pantiin kaivinkoneilla matalaksi, puut kaadettiin rajaltamme ja rinne, kukat, pensaat ja kaikki kasvillisuus peitettiin sepeleillä. Siilit, monivuotiset jokakesäiset ystävämmme, katosivat. Iltaisin Salonen saapui paikalle miesystävänsä kanssa - jälkimmäinen huuteli laiturilla uhkauksia meille, koska istuimme milloin portaillamme, milloin laiturillamme. Olimme kyttiä, Salonen kirjoitti minulle sähköpostilla.

Rakennustarkastaja Katja Helenius tuli paikalle ja meidätkin kutsuttiin mukaan. Siinä tilaisuudessa Anne Salonen kertoi mm, kuinka uusi laiturin tarkoitus rakentaa niemen taakse ja kuinka autoille tulee pysäköintipaikka kauemmaksi. Helenius laittoi hankkeen rakennuskieltoon. Seuraavana päivänä kielto kumottiin, kaiketi Heleniuksen esimiehen, kaupunginarkkitehdin toimesta.

Kesä 2019

Kesällä 2019 rakennus oli valmis vuokraustoiminnalle. Kaikki näköesteet tonttiemme väliltä olivat poissa. Kun illalla tulin saunan takaa kylpytakissani, Anne Salosen poika kuvasi minua matkapuhelimellaan rajallamme. Vuokralaisia riitti, niin kotimaasta kuin ulkomailta. Syksyä kohden tilanne villiintyi yhä hurjemmaksi. Juhljoita, työporukoita ja ties keitä tuotiin paikalle ja vietiin pois keskellä

yötä parhaimmillaan parillakin Atro Vuolle Oy:n bussilla, joskus moottoriveneillä - kaikki tämä vain muutamia metrejä meidän talostamme ja laituristamme. Humalaiset juhlijat pissivät pitkin rajaa ja putkahtelivat pimeydestä sieltä täältä. "Miks oot peikko tullut tällaisen bilekeskuksen viereen asumaan, muuta kauemmaksi", eräs humalainen huusi minulle. Meteli oli korvia huumaava ja yöt olivat pelottavia. Poliisi kävi paikalla useamman kerran.

Talossa on koko seinät kattava, fosforinen ulkovalaistus: pimeinä syysöinä valosaaste pakotti meidät peittämään ikkunamme. Uutta laituria ei tullut, autot ajettiin suoraan makuuhuoneemme ikkunan alle, tyhjäkäynti kuului asiaan. Vanha retrosauna kunnostettiin - emme tiedä, millä sitä lämmitettiin, mutta sopivalla tuulella istuimme savupilven sisällä omassa pihassamme. Aika usein tuuli oli sopiva. Minä kirjoittelin Ylöjärven ympäristölautakunnalle - vuokraustoiminta ei millään tavalla vastannut yhteisöllistä saunaa, jolle lupa oli myönnetty. Anne Saloselta pyydettiin lisäselvitystä. Joulun kunniaksi myös retrosauna ja koko laiturin oli koristeltu räikein valoin, jotka paloivat yötä päivää. Myöhemmin saimme Aamulehdestä lukea, että Voionranta olisi määrätty lopettamaan vuokraustoiminta helmikuussa 2020.

Kesä 2020

Tuli kevät ja kesä 2020. Suomessakin oli voimassa koronan vuoksi kokoontumisrajoitukset ja meidätkin määrättiin etätöihin ja eristykseen. Tulimme tautia pakoon mökille. Voionrannan nettisivuilla luki, etteivät tilat ole käytössä, mutta vuokralaisia riitti jo toukokuussa vähintään jokaiselle viikonloppulle. Nuorisoa virtasi paikalle erilaisissa kokoonpanoissa, auton moottorit pörisivät, ovet paukkuivat, laulu ja huuto raikui joskus viikolla, viikonloppuisin perjantai-iltapäivästä sunnuntai-iltapäivään ja stereoita huudattettiin usein läpi yön. Oli lintujen pesimisaika parhaimmillaan. Sitten tulivat vesiskootterit vuokralaisille - välillä vain yksi, välillä kolme. Niillä ajettiin aamulla, päivällä, illalla ja yöllä, humalassakin ja tietysti usein miten meidän laiturimme edessä. Viikkoa ennen juhannusta poliisit olivat käyneet paikalla ainakin kolmesti. Koko naapurusto pidatti hengitystään.

Tätä kirjoittaessa on pian elokuun puoliväli. Olemme edelleen etätöissä. Voionrannassa on ollut vuokralaisia koko kesän, viime viikoilla saksalaisryhmä. Korona-aikana. Tonttiemme väliin on nousut Anne Salosen toimesta aita. NELIMETRINEN aita. Se toimii näköesteenä, mutta ei estä jokapäiväistä melua. Eikä aidassa ole pelastustietä, jonka asetimme sen rakentamisen edellytykseksi. Pahinta on, ettemme koskaan voi tietää, milloin ja mitä aidan takana tapahtuu. Autot pysäköidään edelleenkin makuuhuoneemme ikkunan alle. "Ei se ole makuuhuone, se on rojuvarasto", Anne Salonen tokaisi minulle kun huomautin asiasta. Mutta makuuhuone se on. Tosin parisänky on nyt tyhjillään - nukumme mieheni kanssa jo kolmatta kesää meteliä paossa saunakamarin metrin levyisessä pikkusängyssä.

Tässä valossa lienee selvää, että kaavamuuotos olisi viimeinen kuolinisku luonnolle, mökkeilyllemme ja talojemme sekä maidemme arvolle. Miksi siis juuri tämä alue pitäisi osoittaa matkailua palvelevaksi? Se ei selviä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ollenkaan. Se tiedetään, että parin kilometrin päässä Vähäjärven rannalla sijaitseva Wake Valley, entinen Peltomäen leirintä-alue, häiritsee ympäristöä monen kilometrin säteille - tännekin. Miksi ihmeessä alueelle pitäisi saada vielä lisää kokous- ja juhlatiloja vain metrien päähän vanhoista sukutiloista ja ihmisten ympärivuotisista kodeista? Veittijärven sauna on ennakkotapaus, Voionrannan "sauna" tulisi pikemminkin siirtää Veittijärven kylkeen, sinne, missä häiriöitä naapurustolle ei ole.

Minne juhla- ja kokouskansan autot pysäköitäisiin? Se vaatisi laajaa metsän kaatamista. Entä lisääntyneen liikenteen, melun ja saasteen vaikutukset? Vai onko tämä osa vielä suurempaa suunnitelmaa juuri myydyin Voionmaan opiston kanssa? Onko meillä seuraavaksi naapurissa Power Park? Ja kuka sen aikoo saada kannattamaan? Entä jos alue aikanaan kaavoitetaan asunnoiksi? Kuka tänne silloin haluaa asettua?

Kiinteistöjen käyttötarkoitusta ei ole em. asioiden johdosta missään nimessä syytä muuttaa. Haluamme, että meille lähetetään kaikki aiheeseen liittyvät päätökset sekä liitteet kirjallisesti osoitteen Hiidenkatu 2, 33240 Tampere sekä sähköpostitse osoitteeseen ami.assulin@yle.fi
HISTORIAA ELI LAATIMAMME HUOMAUTUS HANKKEESTA 03/2018 PÄIVITETTYNÄ:

Kesämökkimme välittömään läheisyyteen rakenteilla oleva Villa Vuolle Oy (kiinteistötunnus 980-409-3-72) sotii kaikin tavoin Kiinteistö Oy Voionmaanrannalle aikanaan myönnettyä rakennuslupaa vastaan.

Paitsi, että mm. sisäänkäynti edelleen sijaitsee ns. "meidän puolellamme" eikä rakennuksen pohjoispuolella, kuten ELY-keskus aikanaan rakennusluvan myöntäessään tietyin ehdoin edellytti, koko rakennuksen käyttötarkoitus on uuden omistajan myötä muuttunut.

Kun kysymys on käytännössä täysin uuden rakennuksen rakentamisesta ja täysin uudesta käyttötarkoituksesta, vuokrauksesta ulkopuolisille, on rakennukseen kohdistuva käyttötarkoitusharkinta-kin tehtävä uudelleen.

Vuosi sitten, talvella 2016-2017 rakennukselle vedettiin meitä naapureita kuulematta myös uusi tie, joka laskeutuu meidän aidan viertämme pitkin suoraan rantaan. Tien alta kaadettiin puusto pois, ja näköala sieltä on suoraan meidän ja seuraavan naapurin pihaan. Maat omisti siihen aikaan Jaakko Pirtinaho, joka oli ostanut ne Kiinteistö Oy Voionmaanrannalle.

Kiinteistön osti viime syksynä ja omistaa tällä hetkellä Villa Vuolle Oy, jonka toimitusjohtaja on Anne Salonen. Vuoden 2017 lopussa perustetun yrityksen 29.12.2017 päivitetty toimenkuva on kiinteistön vuokraustoiminta ja toimiala "muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta"

Hankkeen historia on pitkä ja kivinen - rakennus on ollut paketoitu pressuihin kesästä 2011, kun sen rakentaminen alkoi ilman minkäänlaista lupaa. Vanhan saunan ympärille tehtiin uudet valut ja koolaukset, yksikerroksisesta rakennuksesta tehtiin laittomasti ilman rakennuslupaa kaksikerroksinen ja vanha rakennus purettiin sen jälkeen uusien seinien sisältä pois - rakennustarkastajien toistuvista rakennuskielloista huolimatta ja naapureita kuulematta.

ELY-keskuksen alun perin kiellettyä rakentamisen jatkaminen aikaisemmalla, 9.8.2012 annetulla päätöksellään PIRELY/272/07.01/2012. ELY-keskus totesi, että rakennuksen uudelleen rakentaminen ei ole perusteltua eikä maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaista ja että rakennus tulisi sijoittaa riittävän kauas rantaviivasta.

Opisto anoi uutta rakennuslupaa matalammalle rakennukselle ja vetosi uudessa hakemuksessaan mm. siihen, että puretulle saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa (nro 75/74) jo vuonna 1974. Käydessäni Ylöjärven rakennusvalvonnassa alueen alkuperäisestä kaavasta kävi yllättäen ilmi, että paikalle ei alun perinkään ole kaavoitettu minkäänlaista rakennusta – kaavan mukaan se sijaitsee huomattavasti kauempana meidän tontistamme eikä nykyisellä paikalla ole yhtään mitään.

Nyt tekeillä oleva uusi rakennus sijaitsee vain joitakin metrejä aidastamme, omasta talostamme ja makuuhuoneiden ikkunoista ja myös hyvin lähellä rantaa (15 metriä). Se muuttaa maiseman täysin, vieden mennessään valon ja auringonlaskun. Uuden rakennuksen tieltä on kaadettu pusikot ja puut (ja sen myötä myös aitamme paristakin paikka!).

Rakennuslupa kuitenkin myönnettiin SAUNAN korvaamiselle edellisen saunan paikalle (ELY-keskuksen päätös 7.11.2014 PIRELY /272/07 .01/2012/2, sillä ehdolla että kiinniitetään erityistä huomiota siihen, että saunan käytöstä ei aiheudu naapureille kohtuutonta häiriötä.

Myöhemmin saimme kuulla Jaakko Pirtinahon anoneen meidän tietämättämme uutta rakennuslupaa - ilmeisesti talvella 2017? - , josta ilmoitettiin vain Ylöjärven Sanomissa ja jota ilmoitusta emme tähän päivään mennessä ole pyynnöistämme huolimatta Ylöjärven rakennusvalvonnasta saaneet.

Viime kesänä aloitettu ja pitkälle viety, ilmeisesti talviasuttava talo on kolmen/neljän makuuhuoneen, olohuoneen ja keittiön saunallinen ASUNTO vuokraustoimintaa harjoittavalle yhtiölle. Sen edessä on laaja terassi ja piirustuksissa näkyy myös terassille suunniteltu palju - juhlakansan mekka.

Koska ilmeinen tarkoitus on vuokrata tilaa ulkopuolisille kokous- ja juhlaikäyttöön rakennus ei pelkästään alenna meidän, vaan koko laajan Kaiharin lahden lukuisien asukkaiden asumusviihtyvyyttä sekä kiinteistöjen ja maiden arvoa huomattavasti.

ELY-keskus velvoitti aikanaan Kiinteistö Oy Voionmaanrantaa rakentamaan sisäänkäynnin pohjoispuolelle ja istuttamaan näköesteen muodostava suojaistutus suojaamaan naapureita yhteisöllisessä käytössä olevan saunan meluhaitoilta.

Minkäänlainen istutus ei tee sitä, kun raja on vain kahdeksan metriä ja rantaan vaivaiset 15 metriä - ja koska kosteita saunailtoja vietetään pääasiassa laiturilla yksikään naapuri, edes vastarannalla, ei jää melusta osattomaksi.

Upouusi saunatila toisi vuokralaisia paikalle harva se ilta. Hankkeesta siis ON kohtuutonta haittaa monille naapureille meidän lisäksi. Vaikutukset ympäristöön ja naapureille tulisivat hankkeen toteutuessa olemaan merkittävät, siitäkin huolimatta että ELY-keskuksen ratkaisussaan esittämät ehdot täytyisivät.

Kuten ELY-keskus päätöksessään aikanaan totesi, uudisrakennus sijaitsee vain 15 metriä rantaviivasta, vaikka rakennusjärjestyksen mukaan tämän suuruisen rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Alkuperäiseen rakennuslupaan vedoten sijainti on silti hyväksytty - mutta alkuperäisessä kaavassahan rakennus sijaitsee toisaalla, paljon kauempana naapureista ja rannasta!

Kaavanlaatijan vastine:

Ranta-asemakaavan tavoitteena on luontomatkailun kehittäminen. Alueen luontomatkailua tullaan toteuttamaan yhteistyössä muiden yritysten kanssa tarjoten vierailijoille mm. hyvinvointi-, koulutus-, elämys- ja cateringpalveluita. Voionrannan alueella majoittuville ryhmille voidaan järjestää monenlaisia luontoliikuntaa ja luonnon virkistyskäytön koulukseen liittyviä tapahtumia ja ohjelmia ympärivuotisesti. Alue sopii myös hyvin mm. kauempaa saapuvien pyörä- ja melontaretkeläisten tauko- ja majoituspaikaksi. Järvimaisema on jo sinällään luontoarvo. Järviluonto- ja maisema sekä sauna mahdollistavat rauhoittumisen ja rentoutumisen opintojen tai luontoretkeilyn rinnalla.

Voionranta Oy ei vuokraa vesiskoottereita eikä moottorikelkkoja asiakkaiden käyttöön. Alueella yleisesti tapahtuva vesialueen virkistyskäyttö on keskeisin meluhäiriöitä tuottava lähde. Voionrannan toiminta ei muuta tätä merkittävästi.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alueita. Alueelle on juuri tullut voimaan Antaverkka-Mutalan alueen haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos. Osayleiskaavan valmistelua varten on vuonna 2005 laadittu luontoselvitys sekä linnusto- ja liito-oravaselvitys. 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. Suunnittelualueella on rantaviivaa suhteellisen vähän, joten matkailutoiminta rannassa rajoittuu pienelle alueelle, eikä se häiritse merkittävästi ympäristössä mahdollisesti esiintyvää vesilinnustoa. Kun ranta-asemakaava-alueen jätevesien käsittely ja jätehuolto hoidetaan säädösten mukaisesti, kaavan mukaisen käyttötarkoituksen toteutuminen ei vaikuta haitallisesti ympäristöön ja vesistön vedenlaatuun.

Voimassa olevassa yleiskaavassa koko entisen Voionmaan opiston alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1). Voionrannan alueen rantasaunat ovat olleet jo Voionmaan opiston aikana opiston omassa sekä vuokrauskäytössä. Ranta-asemakaavan toteutuessa alueella harjoitettavat matkailupalvelut tukevat edelleen koko Voionmaan opiston alueen käyttöä ja palveluita; asukkaita sekä vierailijoita.

Ranta-asemakaavalla saavutettava taloudellinen hyöty liittyy alueen käytettävyyden parantumiseen elinkeinonharjoittajan alueella. Ranta-asemakaavalla ei sinällään ole vaikutusta naapurikiinteistöjen arvoon.

Yksityinen mielipide 2. (tilojen 980-409-3-68 ja 980-409-3-34 sekä tilojen 980-409-3-69 ja 980-409-2-33 omistajat)

Mielipiteen esittäjät ovat esitetyn ranta-asemakaavan kattaman tilan 980-409-3-72 naapurikiinteistöjen omistajia. Kiinteistöillä sijaitsee omistajien omassa käytössä olevia mökkejä, kuten muillakin kaavan alaisen kiinteistön itä - eteläpuolen naapurikiinteistöillä. Suunnitellun kaava-alueen rajoittamana on neljä kesäasuntotonttia, jotka ovat olleet vakituksessa käytössä samoilla suvuilla jo useiden sukupolvien ajan, jopa yli 90 vuotta. Ne on aikanaan erotettu Peltola-nimisestä tilasta, jonne 1950-luvun alussa rakennettiin Väinö Voionmaan säätiön ylläpitämä kansalaisopisto. Opisto siirtyi Tampereelle v. 2016 ja tontti myytiin kahdelle omistajalle, jotka ovat myyneet ne edelleen eteenpäin. Mökkitonteille on tienkäyttöoikeus kaava-alueen kautta Kuruntieltä.

Punaisella on karttaan merkitty kaavamuutosta hakenut kiinteistö. Elokuun 2020 edellisen mielipiteen esittämiskierroksen jälkeen kiinteistö on hankkinut lisämaata Voionmaan opiston alueesta.

Kaavamuutosta hakevalla kiinteistöllä sijaitsee vanha navettarakennus, traktoritali, erillinen autotalli ja opiston vanha sauna sekä uudemman saunarakennuksen paikalle rakennettu kolmen makuuhuoneen, oleskelutilan ja keittiötilan sisältävä rakennus. Saunan osuus tuosta saunarakennuksesta on pieni. Rakennus on selkeästi tarkoitettu tosiasiasa asuinkäyttöön ja vuokraustoimintaan, mikä onkin nykyisen kiinteistönomistajan toimiala.

Kaavaluonnoksen mukaan laadittavan kaavan tavoitteena on saada kiinteistö matkailua palvelevaksi alueeksi (RM-merkintä), joka mahdollistaa alueen kehittämisen ja olemassa olevien rakennusten vuokraustoiminnan. Tällä hetkellä alue on haja-alueiden osayleiskaavassa palvelujen alueena P. Kaavaselostuksen mukaan edellytyksenä alueen kehittämiseksi matkailuun on vanhojen olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen.

Ranta-asemakaavaluonnos on laadittu yksittäisen kiinteistönomistajan toimesta tämän elinkeinotoimintaa palvelemaan, huomioimatta alueen laajempaa kokonaisuutta ja maankäyttöä. Kuten Pirkanmaan ELY-keskus on huomauttanut lausunnossaan 14.8.2020, aiottu asemakaava-alue ei muodosta maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tarkoituksenmukaista kokonaisuutta.

MRL 73 §:n 1-2 momenttien mukaan: "Laadittaessa yleiskaavaa tai asema-kaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)"

MRL 74 §:n 2 momentin mukaan "maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus".

Tässä tapauksessa edellytys ei täyty, sillä mm. maaomistajien yhdenvertaista kohtelua sekä aiotun maankäytön (matkailu) sopeutumista rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön sekä virkistystarpeita, maisema-, vesiensuojelu ym. arvoja on arvioitava alueella laajemmin.

Kaava-asiakirjoihin ei sisälly sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettua selvitystä, jonka perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä asetettujen kaavan sisältövaatimusten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumista voitaisiin arvioida koko sillä alueella, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Myöskään eri vaihtoehtoja ei ole arvioitu riittävästi.

Ehdotettu kaavamuutos kohdistuu kiinteistöön, joka on osayleiskaavan mukaan palvelujen aluetta (P). Jos alue muutetaan ehdotetulla tavalla matkailua palvelevaksi alueeksi, kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi. Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu asianmukaisesti kaavamuutoksen haitallisia vaikutuksia naapurikiinteistöjen käyttöön ja arvoon, sekä mm. alueen virkistys- ja ympäristöarvoihin.

Toisin kuin kaava-alueen maanomistaja väittää, kiinteistön käyttö muuttuisi merkittävästi kaavamuutoksen myötä. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu asianmukaisesti matkailu- ja vuokraustoiminnasta itsessään aiheutuvia häiriöitä. Mm. lähellä loma-asuntokiinteistöjä sijaitsevaa vanhaa, tähän asti varastokäytössä ollutta navettarakennusta aiotaan käyttää kaavan mukaan majoitukseen sekä matkailuun vielä tarkemmin määrittelemättömällä tavalla, mikä vääjäämättä lisää rakennuksen käytöstä naapureille aiheutuvaa melua ja haittaa (liikenne, häiriöt). Entisenä navettana rakennus on pääasiassa antanut naapurikiinteistöille suojaa, kun matkailukäytössä sen vaikutus on päinvastainen. Myös uudempaa saunarakennusta aiotaan käyttää tosiasiallisesti majoitustiloina jopa 8 hengelle, kun sen sijaan vanhassa saunarakennuksessa on saunatila, sekä siihen liittyvät pukuhuoneet miehille ja naisille sekä oleskelutila (ei asuintiloja). KHO:n oikeuskäytännön (KHO 30.4.2004 t. 961, KHO 31.12.204 t. 3529, KHO 12.1.2007 t. 52) perusteella rantasaunaksi nimetty rakennus on sen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti tosiasiallisesti loma-asunto.

Kaavamuutoksen vaikutustenarvioinnissa ei voida ottaa muutosta puoltavana seikkana huomioon sitä, että maanomistaja käyttää tälläkin hetkellä kiinteistöä voimassaolevan kaavan vastaisesti. Tosiasiallisesti tiloja on nykyin vuokrattu eri tahoille sekä käytetty matkailukäyttöön. Vuokraustoiminta ja kiinteistön lyhytaikainen käyttö häiritsevät naapurikiinteistöjä jo nyt, ja toiminnan laajentuessa haitat vääjäämättä lisääntyvät.

Matkailukäyttö näin lähellä naapuritontteja alentaa niiden arvoa. Kyseessä on myös tulevien sukupolvien luonto- sekä taloudelliset arvot. Kaava-alueen maanomistaja ei voi saada hyötyä siitä, että käyttää kiinteistöä tällä hetkellä vastoin kaavan mukaista käyttötarkoitusta. Vaikutustenarvioinnin tulee lähteä siitä, että kiinteistöä käytettäisiin voimassa olevan kaavan sallimalla tavalla.

Kaavaselostuksessa ja vastineissa on perusteettomasti sivuutettu mielipiteen jättäjien huomautukset matkailukäytöstä aiheutuvista haitoista. Maanomistaja on tarkoitushakuisesti nimennyt osan vaikutusalueen kiinteistöistä "merkittävimmiksi naapurikiinteistöiksi" vähätelläkseen kaavamuutosta vastustavien mielipiteiden merkitystä. Vaikutustenarvioinnissa on kuitenkin huomioitava vaikutusalueen maanomistajat tasapuolisesti.

Kaava-alueen maanomistaja väittää, että loma-asuntoja käytetään hyvin vähän, vain noin 10-20 % ajasta. Väite ei pidä paikkansa eikä väitettä ole edes perusteltu millään tavalla. Mielipiteenesittäjät käyttävät loma-asuntojaan säännöllisesti lähes ympäri vuoden, ainakin maaliskuusta lokakuuhun. Kesäaikaan mökeillä oleskellaan jatkuvasti.

Maanomistajan vastineessaan viittaamat rakennus- ja poikkeamislupaan liittyvät valitusprosessit eivät liity nyt käsiteltävään kaavamuutokseen eivätkä osoita, että ranta-asemakaavaehdotus täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt ranta-asemakaavan vaatimukset. Maanomistajan viittaamat hallinto-oikeusprosessit eivät ole koskeneet kaavoitusta.

On epäselvää, mitä kaava-alueen maanomistajan aiotuksi käytöksi ilmoittama "luontomatkailu" käytännössä olisi. Paikalla ei ole kaavoitusta hakevan kiinteistön esittämää "kansallismaisemaa". Kaava-alueen lähistöllä ei ole vapaita rakentamattomia ranta-alueita, joita voisi käyttää jokamiehenoikeuden perusteella luontomatkailuun. Kaava-alue rajautuu yksityisten omistamiin loma-asuntoihin sekä entisen Voionmaan opiston alueeseen. Luontomatkailukäsike antaa virheellisesti mielikuvan siitä, että toiminnasta ei aiheutuisi häiriöitä. Tosiasiallisesti ehdotetut kaavamääräykset eivät rajoita toimintaa luontomatkailuun, vaan ne mahdollistaisivat jatkossa kaikenlaisen matkailupalvelutoiminnan järjestämisen kiinteistöllä.

Tällä hetkellä koko entisen Voionmaan opiston alueen jatkokäyttö on epäselvää. Opistoalue muodostuu useasta kiinteöstä. Opistoalueen tuleva käyttö tulee vaikuttamaan merkittävästi koko

alueen käyttöön. Kaavaehdotuksen kohteena oleva alue on aiemmin ollut Voionmaan opiston käytössä ja rakennukset ovat siten tosiasiasa yhtenäinen osa opistoalueen kokonaisuutta, vaikka vastineessa muuta väitetään. Asiaan ei vaikuta se, että kaava-alue on siirtynyt eri tahon omistukseen. Opistoalueen rakennuksiin liittyy Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa 12.8.2020 mainittu selvitystarve. Kaavaluonnoksesta puuttuu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä asema-kaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys. Edellä todettu puoltaa sitä, että koko alueen kaavoitusta ja sen vaikutuksia tulisi arvioida laajemmin, eikä yksittäistä kiinteistöä koskevaa ranta-asemakaavaa tule hyväksyä.

Kiinteistön käyttötarkoitusta ei ole syytä muuttaa. Kiinteistö on aiemmin ollut osa Voionmaan opiston kiinteistöä ja aluetta ja se on ollut rauhallisessa opiston käytössä kuten vieressä olevat mökki-kiinteistökin. Aluetta ei ole syytä muuttaa erilaisia häiriöitä aiheuttavaksi lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitetuksi alueeksi.

Kaavaehdotus palvelee ainoastaan kiinteistön nykyisen omistajan matkailuelinkeinotoimintaa, eikä alueen maankäyttöä laajemmin. Pidämme tärkeänä sitä, että naapurikiinteistöjen mökkirauhaa ei pilata muuttamalla kiinteistöä matkailua palvelevaksi alueeksi. Asiassa on syytä ottaa huomioon tämänhetkinen kiinteistön luvaton käyttö ja naapurien tilanne. Tapaus on rinnasteinen Veittijärven avantosaunan tilanteeseen Ylöjärvellä; tontin kaavanvastainen käyttö johtaa saunan siirtämiseen toisaalle, jossa se ei aiheuta vastaavaa haittaa naapurikiinteistöille kuin nykyisessä paikassaan. Myös nyt kyseessä olevassa asiassa saunan käytöstä aiheutuvia haittoja tulisi arvioida samoin linjauksin. Kaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä ranta-asemakaavan edellytyksiä.

Kaavanlaatijan vastine:

Koko yleiskaavan mukaisen P-2-alueen kaavoittamisesta on keskusteltu. Voionmaan opiston omistajan tavoitteet alueen suhteen eivät ole vielä selvillä. Tavoitteiden selkiytyttyä voidaan alueelle laatia ranta-asemakaava. Jotta Voionranta Oy:n omistaman alueen kaavaprosessi ei pitkittyisi määräämättömäksi ajaksi, laaditaan ranta-asemakaava nykyisellä laajuudella.

Pirkanmaan maakuntamuseo ei edellytä uusimmassa lausunnossaan asemakaavatasoisen rakennetun ympäristön selvityksen laatimista. Kaavaselostuksen tiedot rakennetusta ympäristöstä ovat riittävät.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on luontomatkailun kehittäminen. Alueen luontomatkailua tullaan toteuttamaan yhteistyössä muiden yritysten kanssa tarjoten vierailijoille mm. hyvinvointi-, koulutus-, elämys- ja cateringpalveluita. Voionrannan alueella majoittuville ryhmille voidaan järjestää monenlaisia luontoliikuntaa ja luonnon virkistyskäytön koulukseen liittyviä tapahtumia ja ohjelmia ympäri vuotisesti. Alue sopii myös hyvin mm. kauempaa saapuvien pyörä- ja melontaretkeläisten tauko- ja majoituspaikaksi. Järvimaisema on jo sinällään luontoarvo. Järviluonto- ja maisema sekä sauna mahdollistavat rauhoittumisen ja rentoutumisen opintojen tai luontoretkeilyn rinnalla.

Voionranta Oy ei vuokraa vesiskoottereita eikä moottorikelkkoja asiakkaiden käyttöön. Alueella yleisesti tapahtuva vesialueen virkistyskäyttö on keskeisin meluhäiriöitä tuottava lähde. Voionrannan toiminta ei muuta tätä merkittävästi.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alueita. Alueelle on juuri tullut voimaan Antaverkka-Mutalan alueen haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos. Osayleiskaavan valmistelua varten on vuonna 2005 laadittu luontoselvitys sekä linnusto- ja liito-oravaselvitys. 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. Suunnittelualueella on rantaviivaa suhteellisen vähän, joten matkailutoiminta rannassa rajoittuu pienelle alueelle, eikä se häiritse merkittävästi ympäristössä mahdollisesti esiintyvää vesilinnustoa. Kun ranta-asemakaava-alueen jätevesien käsittely ja jätehuolto hoidetaan säädösten mukaisesti, kaavan mukaisen käyttötarkoituksen toteutuminen ei vaikuta haitallisesti ympäristöön ja vesistön vedenlaatuun.

Voimassa olevassa yleiskaavassa koko entisen Voionmaan opiston alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1). Voionrannan alueen rantasaunat ovat olleet jo Voionmaan opiston aikana opiston omassa sekä vuokrauskäytössä. Ranta-asemakaavan toteutuessa alueella harjoitettavat matkailupalvelut tukevat edelleen koko Voionmaan opiston alueen käyttöä ja palveluita; asukkaita sekä vierailijoita.

Ranta-asemakaavalla saavutettava taloudellinen hyöty liittyy alueen käytettävyyden parantumiseen elinkeinonharjoittajan alueella. Ranta-asemakaavalla ei sinällään ole vaikutusta naapurikiinteistöjen arvoon.

Yksityinen mielipide 3. (5.4.2021)

Villa Vuolle Oy/Voionranta Oy anoo kaavamuutosta saadakseen kiinteistöilleen RM-merkinnän matkailua palvelevaksi alueeksi.

Kannanottoni on ehdoton ei kaavamuutokselle.

Kaavamuutos tuo peruuttamattomia ja haitallisia luonto- ja ympäristövaikutuksia Näsijärven Kaiharinlahden koko ranta-alueelle, historiallinen liki satavuotinen alueellinen huvila- ja mökkikulttuuri on vaarassa heiketä sekä ja mökki- ja huviloihin kohdistuvat negatiiviset talousvaikutukset seuraavat ympäristövaikutuksen kuormituksen lisääntyessä ranta-alueella.

Kannanottoja esitettyihin perusteluihin:

Pirkanmaan ELY-keskus (14.8.2020) lausunto

Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle. Sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, on katsottava muun muassa, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. ELY-keskuksen käsityksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetylle ranta-asemakaavan mukaiselle ranta-alueelle ei jää riittävästi MRL 73 §:n tarkoittamaa yhtenäistä rakentamatonta aluetta eikä kaava-alue muodosta MRL 74 §:n tarkoittamaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta.

Kannanotto 1.

Koska kaavamuutoksessa haetaan muutosta matkailuun ja luontomatkailuun, tarkoittaa se kyseisellä alueella erityisesti rantaan ja vesialueeseen keskittyvää toimintaa. Kiinteistössä tehdyn peruskorjauksen yhteydessä maisemoinnin osalta olemassa oleva luontoalue on suurelta osin hävitetty ja korvattu murskeella, rakentamalla alueelle uusi mursketie ja laajaa parkkialuetta suhteessa käytettävään mökin vuokraustoimintaan. Tontilla aiemmin ollut luonto on kadonnut ja luonnollisesti tulevaisuudessa kaavailtu luontomatkailu siirtyy suurelta osin ranta-alueelle ja vesialueelle. Tarkoituksenmukainen kokonaisuus olemassa olevalle ranta-alueelle vaarantuu. Yhdyn ELY-keskuksen käsitykseen: osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetylle ranta-asemakaavan mukaiselle ranta-alueelle ei jää riittävästi MRL 73 §:n tarkoittamaa yhtenäistä rakentamatonta aluetta eikä kaava-alue muodosta MRL 74 §:n tarkoittamaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta.

Pirkanmaan maakuntamuseo (12.8.2020) lausunto

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tunnistettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön tai maiseman arvoalueita. Voionmaan opisto on kuitenkin nostettu esiin Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelmassa todennäköisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja tarkempaa inventointia vaativana kohteena (Teivas 2004). Alueella voimassa olevassa, vuonna 1997 laaditussa, haja-asutusalueiden osayleiskaavassa ei ole kulttuuriympäristön vaalimiseen tähtäviä merkintöjä. Alueelle on kuitenkin sittemmin laadittu myös haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2018,

mutta kaavasta on valitettu, eikä se toistaiseksi ole lainvoimainen. Viimeisimmässä osayleiskavassa alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueena, jolla ympäristö säilytetään (merkintä P-2/s-1). Merkintä perustuu kaavaa varten laadittuun selvitykseen: Maaseutualueen rakennus- ja maisemahistoriallinen inventointi; Kyliä, torppia, huviloita ja julkista rakentamista Näsijärven ranta-alueissa (FCG 2009). Tieto edellä mainituista selvityksistä tulee lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaselostukseen. Mainittujen yleispiirteisten selvitysten perusteella ei kuitenkaan ole mahdollista arvioida rakennusten mahdollisia suojelutarpeita kaava-alueella. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksen yhteydessä selvitetään olemassa olevan rakennuskannan arvot sekä huolehditaan arvojen säilymisestä (mm. 5 § ja 54 §). Suunnittelualueelta tulisi-kin laatia normaali asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys, jossa huomioitaisiin erityisesti alueen ennen vuotta 1980 rakennettu rakennuskanta, sen ominaispiirteet, säilyneisyys sekä mahdolliset kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Selvityksessä tulisi huomioida myös pihojen piirteet ja mahdolliset rakennusten muodostamat kokonaisuudet. Ympäristön kuvauksessa on syytä luonnehtia myös lähivaikutusalueiden rakennettua ympäristöä (Voionmaan opisto sekä idänpuoleiset vapaa-ajan rakennukset). Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Alueen historiallisen ajan asutukseen liittyvää arkeologista potentiaalia on tarkasteltu vuonna 2009 tehdyn arkeologisen inventoinnin yhteydessä (Mikroliitti Oy: Ylöjärvi Karhejärvi, Mutala-Lempiänniemi-Pihkaperä, Siivikkala ja Metsäkylä, osayleiskaava-alueiden historiallisen ajan muinaisjäänneiden inventointi 2009). Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Kannanotto 2.

Koska kaavamuutos mahdollistaisi matkailutoiminnan ja matkailutoiminnan yksi osa alue sijoittuu olemassa olevien huviloiden ja mökkien lähietäisyyteen, olemassa olevien pihojen luonteenpiirteet ja mahdolliset rakennusten muodostamat kokonaisuudet yhdessä luonnonrauhaan vaarantuvat kaavamuutoksesta.

Mielestäni on tarpeen laatia erillinen rakennetun ympäristön selvitys, sillä kaavamuutos tuo alueen ja koko olemassa olevan Kaiharinlahden laajaan huvilatoimintaan oleellisen muutoksen. Alueen huvilarakentaminen on alkanut jo ennen sotia. Ensimmäiset alueelle rakennetut kesähuvilat on rakennettu jo vuonna 1931. Useat huvilat ovat kolmannessa tai neljännessä sukupolvessa käytössä ja alueella on edelleen paljon kunnostettua, aluetta ja olemassa olevaa kulttuuria arvostavaa alkuperäistä rakennuskantaa. Hankkeen lähinaapureilla ja yleisesti koko Kaiharinlahdella on erittäin aktiivista huvilatoimintaa olemassa. Alueen huvilatoiminta nojautuu usean sukupolven suojelemaan Suomalaiseen mökkikulttuuriin ja sen vaalimiseen.

Mielipide kannanotto

Voionranta Oy jätti maaliskuussa 2020 Ylöjärven Mutalan alueella omistavansa kiinteistöä 980-409-3-72 koskevan hakemuksen muuttamaan alue matkailualueeksi (RM) alueeksi sen nykyisestä asumisen ja palvelujen alueesta. Muutos on ympäristövaikutuksiltaan erittäin pieni ja vuonna 2019 kerättyjen naapurilausuntojen mukaan naapureiden enemmistö ja merkittävimmät maanomistajat suhtautuvat Voionranta Oy:n toimintaan positiivisesti. Aiemmissa lausunnoissaan naapurit ovat muun muassa todenneet häiriökäyttäytymisen vähentyneen sen jälkeen, kun alue siirtyi sen nykyiselle omistajalle. Yhtiö katsookin, että nykyinen hanke on myös naapurikiinteistöjen näkökulmasta katsottuna selvästi muita vaihtoehtoja parempi tapa kehittää alueen toimintaa.

Hakemusta jättäessään Voionranta Oy on pitänyt tärkeänä, että luonnonkauniista ympäristöstä ei muodostu harvojen etuoikeudeksi rajattu yksityisalue, vaan että alue säilyy aiemmalla tavalla mahdollisimman hyvin sen alkuperäisessä käytössä, tarjoten luontoelämyksiä kaikille ylöjärveläisille ja muille paikkakunnalle saapuville.

Kannanotto 3.

Olemassa olevassa suunnitelmassa on arviointi kohta, jossa arvioidaan, että kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta lähimpiin rakennettuihin ympäristöihin.

Muutos vuokraustoiminnan alettua ja jatkuessa, ympäristön käytössä melu ja vesijettiliikenne vaikutuksiltaan alueen vuokraustoiminnan alettua on muuttunut varsin suureksi ja alueen ranta- ja

vesialuetta aiemmasta huomattavasti enemmän kuormittavaksi. Muutos nykyisen vuokraustoiminnan ja aiemman toiminnan välillä on ollut erityisen suurta. En kokemani mukaan suhtaudu Voionranta Oy:n toimintaan positiivisesti.

Suunnitelmassa on myös kohta - TARKASTELUA Rakennuspaikalle on Pirkanmaan ELY-keskus myöntänyt poikkeamisluvan 7.11.2014, (HHO 22.9.2015). Poikkeamispäätöksen pohjalta on myönnetty rakennuslupa saunarakennukselle 7.11.2016. Rakennusaikaisia muutoksia varten on hankkeelle haettu uusi poikkeamislupa, joka on myönnetty 02.10.2018, tämän pohjalta on myönnetty rakennuslupa muutoksille (LP-980-2018- 00034). Rakennuskohteelle on käytetty poikkeamisharkinnassa loma-asunnon kokonaiskerrosalan määrää, mutta todettu ettei rakennus ole loma-asunto vaan sauna. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut Voionmaan opiston sauna ja poikkeamispäätöksessä on asiaa tarkasteltu niin, että vaikka omistaja on vaihtunut, rakennus on edelleen saunarakennus, eikä se ole yksityinen loma-asunto.

Voionmaa Oy Mökin, ei saunan, vuokraus on tuonut melua varsinkin ilta ja yöaikaan rannalla vietetyt kesäiltojen nauttimisen yhteydessä ja erityisesti vesijettiliikenteeseen. Vesijettiliikenne ei rajoitu vain päiväajeluun, vaan myös yö ajelu rantojen läheisyydessä on alkanut vuokra toiminnan alettua.

Katson, että Voionranta Oyn aloittama nykyinen tai tuleva toiminta lisää alueen käytön vaikutuksia laajasti kaikille ranta naapureille. Voionmaan opiston ollessa vielä käytössä, pääasiallinen toiminta tapahtui Voionmaan opiston päärakennusten ympärillä. Nykyinen vireillä oleva suunnitelma tulee pohjautumaan huvila alueen lähietäisyyteen ranta-alueita suuresti käyttäen. Koska alueelta luontoalueet ovat suuremmalti hävitetty erinäisissä eri muutoksen kohdissa, luontomatkailua ei alueella enää pysty harjoittamaan kuin pääosin ranta ja vesialueilla. Ja tämä kuormittaa vesialuetta ja olemassa olevaa huvila-alueita olennaisesti. Aiemmin Voionmaan opiston käyttö oli koulutusta ja sivistystoimintaa. Ranta aluetta käytettiin hyvin rajatusti ja aikataulutetusti olemassa oleviin ohjelmiin soveltaen. Toiminta ei pohjautunut ranta-alue toiminnalle, vaan ranta-alue toiminta toi oman pienen lisän päätoiminnalle.

Kiinteistön etelä- ja pohjoisen puoleisen loma-asuntoalueen käyttöaste on korkea. Kaikilla mökkeillä vietetään paljon aikaa kesä aikaan, jokaisella mökillä vietetään minimissään kesälomat. Koska suurin osa omistajista on kotoisin Pirkanmaalta, huviloiden ja mökkien käyttöaste on suurta myöskin loma aikojen ulkopuolella. Osalla mökeistä myös kevät-, syksy ja talviaikakäyttö on laajaa.

Suunnitelma ei huomioi eteläpuolella sijaitsevaa loma-asuntoaluetta. Lisääntyneellä ranta-alueen ja sen läheisyydessä tapahtuva matkailutoiminta tuo paljon haittaa mainittujen kiinteistöjen käytölle.

Tulee myös huomioida, että ympäri Kaiharinlahden laaja mökkiasutus on vaarassa häiriintyä, sillä vesi kantaa ääntä hyvin ja laajalle.

Kuten Virkistys kohdassa selvityksessä kerrotaan, suunnittelualueen lähiympäristön virkistyskäyttö on luonteeltaan lähinnä jokamiehenoikeudella tapahtuvaa liikkumista ranta- ja vesialueilla. Alueen kiinteistöjen arvoa nostavat kaikkia huomioiva alueen käyttötoiminta ja alueella jo lähemmäs sata vuotta harjoitetun huvila- ja mökkikulttuurin arvojen tukeminen ja suojeleminen. Saneerattu mökkirakennus, ei sauna rakennus, sopii arkkitehtuuriltaan erinomaisesti ympäristöönsä. Maiseointia ei saneerauksessa ole huomioitu alueella olleita arvoja kunnioittaen. Mikäli naapuriyhteistyö on arvossaan ja sitä kuullaan, kaavahanketta ei viedä eteenpäin vain arvostetaan päätöksessä liki vuosisadan olemassa ollutta huvila- ja mökkikulttuuria ja sen sisältämiä arvoja yhteistyössä olemassa olevan kaavan mukaisesti.

Suunnitelmassa on kohta, arvioitavat vaikutukset, tässä vielä kannan ottoni vaikutuksiin

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Ympäristövaikutukset - luonnonympäristö - vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet - rakennettu ympäristö

Ranta ja vesi alueen vaikutukset alueella tulevat lisääntymään negatiivisesti, jo nykyinen pienimuotoinen olemassa oleva vuokraustoiminta on lisännyt sitä negatiivisesti.

Olemassa olevia luontoarvoja on jo nyt peruskorjauksen yhteydessä hävitetty ja niitä ei enää saada takaisin. Laajennettu toiminta ja siihen tarvittavat parkkialueet lisäävät vielä olemassa olevan alueen luonnonarvojen hävittämistä ranta alueen läheisyydessä.

Sosiaaliset vaikutukset - vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat - lähiympäristön virkistyskäyttö

Sosiaalisten vaikutusten arvioin heikentyvän matkailun lisääntyessä alueella. Lisääntyvä autoliikenne, päivittäin/viikoittain vaihtuvat vierailijat ja heidän mukanaan tuoma yleinen levottomuus ja melu, mahdollinen häiriökäyttäytyminen ja alueella jokamiehen oikeudella tehtävä liikkuminen yksilöinä tai ryhminä tulee kuormittamaan alueen olemassa olevaa sosiaalista pääomaa.

Yhdyskuntarakenne - liikenne- ja kulkuyhteydet

Liikenne ranta alueen läheisyydessä tulee kuormittamaan aluetta oleellisesti. Myös lisääntyvä alueen huoltotoiminta itsessään jo lisää sitä. Siihen vielä matkailijat lisäksi.

Taloudelliset vaikutukset - kiinteistön arvo

Varmasti Voionmaan Oy kiinteistön arvo tulee lisääntymään. Muiden huvila ja mökkiasukkaiden kiinteistöjen arvot tulevat laskemaan lisääntyvän melun ja jo todetun olemassa olevan häiriökäyttäytymisen lisääntymisen myötä. Tämä tulee vaikuttamaan kaikkia Kaiharinlahden mökki- ja huvilomistajia, asia koskettaa laajasti myös järvenlahden toisella puolella olevia huviloita ja mökkejä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kannanotto 1.

Koko yleiskaavan mukaisen P-2-alueen kaavoittamisesta on keskusteltu. Voionmaan opiston omistajan tavoitteet alueen suhteen eivät ole vielä selvillä. Tavoitteiden selkiytyttyä voidaan alueelle laatia ranta-asemakaava. Jotta Voionranta Oy:n omistaman alueen kaavaprosessi ei pitkittyisi määräämättömäksi ajaksi, laaditaan ranta-asemakaava nykyisellä laajuudella.

Kannanotto 2.

Pirkanmaan maakuntamuseo ei edellytä kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa asemakaavatasoisen rakennetun ympäristön selvityksen laatimista. Kaavaselostuksen tiedot rakennetusta ympäristöstä ovat riittävät.

Kaavanlaatijan vastine muihin asiakohtiin:

Ranta-asemakaavan tavoitteena on luontomatkailemisen kehittäminen. Alueen luontomatkailemista tullaan toteuttamaan yhteistyössä muiden yritysten kanssa tarjoten vierailijoille mm. hyvinvointi-, koulutus-, elämys- ja cateringpalveluita. Voionrannan alueella majoittuville ryhmille voidaan järjestää monenlaisia luontoliikuntaa ja luonnon virkistyskäytön koulukseen liittyviä tapahtumia ja ohjelmia ympäri vuotisesti. Alue sopii myös hyvin mm. kauempaa saapuvien pyörä- ja melontaretkeläisten tauko- ja majoituspaikaksi. Järvimaisema on jo sinällään luontoarvo. Järviluonto- ja maisema sekä sauna mahdollistavat rauhoittumisen ja rentoutumisen opintojen tai luontoretkeilyn rinnalla.

Voionranta Oy ei vuokraa vesiskoottereita eikä moottorikelkkoja asiakkaiden käyttöön. Alueella yleisesti tapahtuva vesialueen virkistyskäyttö on keskeisin meluhäiriöitä tuottava lähde. Voionrannan toiminta ei muuta tätä merkittävästi.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alueita. Alueelle on juuri tullut voimaan Antaverkka-Mutalan alueen haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos. Osayleiskaavan valmistelua varten on vuonna 2005 laadittu luontoselvitys sekä linnusto- ja liito-oravaselvitys. 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. Suunnittelualueella on rantaviivaa suhteellisen vähän, joten matkailutoiminta rannassa rajoittuu pienelle alueelle, eikä se häiritse merkittävästi ympäristössä mahdollisesti esiintyvää vesilinnustoa. Kun ranta-asemakaava-alueen jätevesien käsittely ja jätehuolto hoidetaan säädösten mukaisesti, kaavan mukaisen käyttötarkoituksen toteutuminen ei vaikuta haitallisesti ympäristöön ja vesistön vedenlaatuun.

Voimassa olevassa yleiskaavassa koko entisen Voionmaan opiston alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1). Voionrannan alueen rantasaunat ovat olleet jo Voionmaan opiston aikana opiston omassa sekä vuokrauskäytössä. Ranta-asemakaavan toteutuessa alueella harjoitettavat matkailupalvelut tukevat edelleen koko Voionmaan opiston alueen käyttöä ja palveluita; asukkaita sekä vierailijoita.

Ranta-asemakaavalla saavutettava taloudellinen hyöty liittyy alueen käytettävyyden parantumiseen elinkeinonharjoittajan alueella. Ranta-asemakaavalla ei sinällään ole vaikutusta naapurikiinteistöjen arvoon.

Yksityinen mielipide 4. (5.4.2021)

Pohjoispuolen rajanaapureina vastustamme jyrkästi Voionmaan ranta-asemakaavamuutosta.

Suunniteltu kaavamuutos tulee aiheuttamaan merkittäviä ja pysyviä häiriötä ympäristölle ja sen asukkaille. Haitalliset vaikutukset tulevat olemaan järjestyttävän suuret ja ne ulottuvat aina tuleviin sukupolviin asti, jos alue muutetaan matkailua palvelevaksi alueeksi {RM-merkintä}. Kaava mahdollistaisi myös vanhoille, lähes purkukuntoisille rakennuksille ylisuuret rakennusoikeudet (yhteensä 782,5 k-m², jopa kahteen kerrokseen).

VIRHEELLISET PERUSTELUT JA TULKINNAT

Haluamme samalla omalta osaltamme huomauttaa, Voionranta Oy:n (ent. Villa Vuolle Oy) 25.9.2020 antamassa vastineessa (liite 4) kerrotuista mielestämme virheellistä väittämistä:

Pohjoispuolisen loma-asuntoalueen omistajat ovat ilmoittaneet kannattavansa meneillään olevaa kaavahanketta"

Alueen merkittävimmät maanomistajat ja rajanaapurit tukevat hanketta"

Alueen tienomistajat tukevat hanketta"

Uusia tiealueita ei tarvitse rakentaa"

Useat tahot, kuten merkittävimmät rajanaapurit ja tienomistajat, katsovat Voionranta Oy:n toiminnan nostaneen alueen kiinteistöjen arvoa"

Meidän osaltamme nämä väittämät eivät pidä paikkansa. Pyydämme että nämä virheelliset väittämät oikaistaan ja saatetaan kirjallisesti kaikkien niiden tahojen tietoon, jotka osallistuvat tämän kaavan valmisteluun ja päätöksentekoon.

Me emme ole koskaan aiemmin ilmoittaneet kantaamme meneillään olevaan kaavahankkeeseen tai edes kannattaneet rantasaunan käyttöä vuokraustoimintaan. On virhe, jos syksyllä 2019 antamamme lausumaa käytetään kaavahankkeen puoltamiseen. Lausumassamme otimme kantaa lähinnä saunarakennuksen rakennusaikaisiin haittoihin sekä rakennuksen sopivuuteen ympäristöönsä. Tässä vaiheessa emme olleet vielä rajanaapureita. Silloin emme myöskään vielä tienneet mitään suunnitteilla olevasta kaavahankkeesta, emmekä saunarakennuksen nettivuokraustoiminnasta. Olimme tuolloin siinä uskossa, että rantasauna on vain omistajien ja heidän henkilökuntansa omassa virkistyskäytössä. Vasta lausuman antamisen jälkeen meille on selvinnyt, että rantasauna vuokrataan yleisesti netissä

(<https://www.nettimokki.com/ylojarvi/9596>) sekä <https://www.voionranta.fi/>. Nyt antamamme mielipide ei siten ole ristiriidassa syksyllä 2019 antamamme lausuman kanssa.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT SEKÄ SOSIAALISET JA TALOUDELLISET HAITAT

Voionranta Oy:n (ent. Villa Vuolle Oy) rantasaunan käyttö on olennaisesti muuttunut syksyn 2019 tilanteesta ja radikaalisti alkuperäisestä henkilökunnan virkistyskäytöstä laajamittaiseksi edustus- saunan nettivuokraustoiminnaksi. Mekin olemme vuoden 2019 naapurilauseannon jälkeen joutuneet kuuntelemaan vuokrasaunalta kantautunutta kovaäänistä juhlintaa usein jopa aamuun asti. Naapureiden valituksia ei haluta ottaa todesta ja naapurisovun vuoksi emme ole halunneet valittaa asiasta aiemmin. Tavanomainen oman perheen ja henkilökunnan virkistyskäyttö äänineen on ymmärrettävää, mutta alueen muuttamista ympärivuotista matkailua palvelevaksi alueeksi emme mitenkään voi hyväksyä. Tällaiseen toimintaan, kun valitettavan usein liittyy kovaäänistä musiikin soittamista ja häiritsevää käyttäytymistä erityisesti loma-, ilta- ja yöaikaan. Myös moottorikäyttöisten harastusvälineiden salliminen ja riehakas käyttö (esim. vesiskootterit ja moottorikelkat) aiheuttavat näkyviä ja kuuluvia häiriöitä. Väinö Voionmaan opiston aikana rantasaunat olivat useita vuosia käyttämättä ja käyttö on ollut lähinnä ajoittaista ja osavuotista.

Koemme että melu sekä saasteet lisääntyvät elinkeinotoiminnan, lisääntyneen liikenteen ja kasvavan henkilömäärän seurauksena. Myös vesistön käyttö ja kuormitus lisääntyvät, vesilintujen pesintä ja luonnonrauha häiriintyy. Jos navetta, josta yli puolet on todellisuudessa kevytrakenteista latoa, "valjastetaan" matkailukäyttöön, on hyvin todennäköistä, että mökkinaapureiden lisäksi melusaaste kantautuu korkealta mäeltä vettä pitkin kauas Mutalan ja Kaiharinlahden asukkaille. Tällainen häiritsevä toiminta aiheuttaisi lisää valituksia ja laskisi merkittävästi myös kiinteistöjen arvoa aiheuttaen siten kohtuutonta taloudellista rasitusta rannan muille asukkaille. Useimmat vapaa-ajan asunnot ovat muodostuneet jo 1930-luvulla ja ovat olleet sukupolvien mittaisia investointeja. Suunniteltu kaavamuuotos hyödyttäisi vain yksittäistä osakeyhtiötä.

YLIMITOITETTU ALUEEN- JA MAANKÄYTTÖ

Kiinteistön maankäyttö vaikuttaa liian tehokkaalta ja kokonaisuus rikkonaiselta. Suunnitteilla olevalla kaavalla haetaan nyt suurta, yhteensä 782,5 k-m² rakennusoikeutta ja rakennusten suurinta sallittua kerroskorkeutta 11, kapealle (leveys tontin keskikohdassa vain n. 35 m leveä) ja pienelle rinnetontille (1,25 ha). Tontin ympärillä kaikki muut kiinteistöt, entistä Voionmaan opiston kiinteistöä lukuun ottamatta, ovat loma-asuntoja tai vakituisia asuntoja. Tuntuu ylimitoitetulle ja kohtuuttomalle, jos kaava mahdollistaisi jopa yli 1500 m² rakentamisen.

Suunnitteilla oleva kaava ja toiminta tulee häiritsevästi lisäämään tienkäyttöä tonttiamme rasittavalla tieosuudella (K43027), sillä pääasiallinen liikenne rantaan tullaan ohjaamaan tämän tien kautta. Meille on lisämaan oston myötä siirtynyt rasite rakentaa maallemme omalla kustannuksella rajaviivansuuntaisesti uusi, 6 metriä leveä tie rantasaunalle (alueen muut mökkitiet ovat 3 m leveitä). Tämä tieosuus ei näy kaavaluonnoksen ranta-asemakaavan pohjakartassa. Käytännössä hanke edellyttää siis uuden tiestön rakentamista.

RIITTÄMÄTÖN NÄKÖSUOJA JA MINIMAALINEN ALUE SUUNNITELTUA TOIMINTAA AJATELLEN

Näköesteet alueella ovat vähäiset. Korkealla mäellä sijaitsevasta navetasta/ladosta on suora ja laaja näköyhteys naapuristoon. Puustoa on suhteellisen vähän melu-, näköala- ja häiriösuojana. Myös kiinteistön kapea ja rikkonainen muoto saattaa aiheuttaa satunnaiselle käyttäjälle vaikeuksia pysyä tontin asettamissa rajoissa. Tontillamme on jo viime kesänä harhaillut satunnaisia kulkijoita ja talvella 2021 tontillamme on ajettu moottorikelkalla.

Jos RM-kaava kaikesta vastustamisesta ja väärydestä huolimatta toteutuisi, vaadimme kiinteistön omistajan järjestämään tehokkaat melu-, näköala- ja häiriösuojat rakennusteknisesti ja omalla kustannuksella. Vaadimme koko yhteiselle rajalinjalle istutettavan tuija-aitasuojavaivähykkeen (70 cm välein, vähintään 100 cm korkuisilla istutustaimilla) jonka perustamis- hoito- ja ylläpitokulut sekä tuleva hoito kuuluvat kiinteistön 980-409-3-332 omistajalle. Lisäksi navetan/ladon viereinen parkki-alue tulisi siirtää kiinteistölle tulevan tien vasemmalle puolelle, ranta-asemakaavan pohjakartassa merkittyyn ohjeellisen rakennuspaikan (numero 1) kohdalle, jossa se olisi mielestämme vähemmän häiritsevässä paikassa.

Olisi hyvä, jos asiaa käsittelevät tahot tutustuisivat paikan päällä kohteeseen ja voisivat itse todeta edellä mainittuja asioita. Toivomme myös saavamme kutsun tähän tilaisuuteen.

KAAVAAN LIITTYVÄ EHDOTUS

Esitetty asemakaavaluonnos sallisi ja mahdollistaisi naapurustoa merkittävästi ja pysyvästi häiritsevän sekä eriarvoistavan lopputuloksen, mikä ei tue hyvän kaavoittamisen sekä rakentamisen yleisiä tavoitteita. Jos haetaan oikeudenmukaisempaa ja parempaa kaavaa, tulisi tasapuolisuuden nimissä muuttaa alue vakituisen asumisen alueeksi, jossa yhdenvertaisuus toteutuisi paremmin. Alue tulee säilyttää rauhallisena asumisen alueena myös tuleville sukupolville.

Kaavanlaatijan vastine:

Ranta-asemakaavan tavoitteena on luontomatkailun kehittäminen. Alueen luontomatkailua tullaan toteuttamaan yhteistyössä muiden yritysten kanssa tarjoten vierailijoille mm. hyvinvointi-, koulutus-, elämys- ja cateringpalveluita. Voionrannan alueella majoittuville ryhmille voidaan järjestää monenlaisia luontoliikuntaan ja luonnon virkistyskäytön koulukseen liittyviä tapahtumia ja ohjelmia ympäri vuotisesti. Alue sopii myös hyvin mm. kauempaa saapuvien pyörä- ja melontaretkeläisten tauko- ja majoituspaikaksi. Järvimaisema on jo sinällään luontoarvo. Järviluonto- ja maisema sekä sauna mahdollistavat rauhoittumisen ja rentoutumisen opintojen tai luontoretkeilyn rinnalla.

Voionranta Oy ei vuokraa vesiskoottereita eikä moottorikelkkoja asiakkaiden käyttöön. Alueella yleisesti tapahtuva vesialueen virkistyskäyttö on keskeisin meluhäiriöitä tuottava lähde. Voionrannan toiminta ei muuta tätä merkittävästi.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alueita. Alueelle on juuri tullut voimaan Antaverkka-Mutalan alueen haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos. Osayleiskaavan valmistelua varten on vuonna 2005 laadittu luontoselvitys sekä linnusto- ja liito-oravaselvitys. 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. Suunnittelualueella on rantaviivaa suhteellisen vähän, joten matkailutoiminta rannassa rajoittuu pienelle alueelle, eikä se häiritse merkittävästi ympäristössä mahdollisesti esiintyvää vesilinnustoa. Kun ranta-asemakaava-alueen jätevesien käsittely ja jätehuolto hoidetaan säädösten mukaisesti, kaavan mukaisen käyttötarkoituksen toteutuminen ei vaikuta haitallisesti ympäristöön ja vesistön vedenlaatuun.

Voimassa olevassa yleiskaavassa koko entisen Voionmaan opiston alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1). Voionrannan alueen rantasaunat ovat olleet jo Voionmaan opiston aikana opiston omassa sekä vuokrauskäytössä. Ranta-asemakaavan toteutuessa alueella harjoitettavat matkailupalvelut tukevat edelleen koko Voionmaan opiston alueen käyttöä ja palveluita; asukkaita sekä vierailijoita.

Ranta-asemakaavalla saavutettava taloudellinen hyöty liittyy alueen käytettävyyden parantumiseen elinkeinonharjoittajan alueella. Ranta-asemakaavalla ei sinällään ole vaikutusta naapurikiinteistöjen arvoon.

Ranta-asemakaavalla ei lisätä rakennusten eikä rakennusoikeuden määrää, vaan matkailutoimintaa tullaan kehittämään olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusta muuttamalla. Kaavassa on osoitettu olemassa olevien rakennusten kerrosala 782,5 k-m². Vain navettarakennus saa olla kaksokerroksinen.

Poistetaan korttelialuekohtainen kerrosluku ja merkitään kerrosluku rakennuksittain. Merkitään saunoille ja talusrakennuksille kerrosluku I ja navettarakennukselle kerrosluku II.

Maanmittauspöytäkirjan mukaan Peltolan kiinteistöllä 980-409-3-332 on oikeus käyttää olemassa olevaa tietä siihen saakka kunnes rasetetun kiinteistön 980-409-3-330 omistajat rakentavat kustannuksellaan uuden tien kiinteistörekisteriin merkityn tieoikeuden osoittamaan kohtaan. Ranta-

asemakaavan toteutuminen ei edellytä uuden tieosuuden rakentamista. Pohjakartalla esitetään vain rakennetut tiet. Rasitetien sisälle täytyy mahtua kaikki tien rakenteet eli perustettavan tieoikeuden täytyy olla riittävän leveä, jotta mm. pengermät ja ojat mahtuvat sille toimituksessa perustetulle tiealueelle.

Navettarakennus on kuulunut vuosikymmenet olennaisena osana alueen maisemaan. Massiiviset melu- ja häiriösuojat ovat vahingollisempia maisemalle, kuin rakennuksen käyttö itsessään. Navettarakennus on tarkoitus ottaa lähinnä majoituskäyttöön ja silloin pysäköimispaikka on järkevää sijoittaa mahdollisimman lähelle rakennusta liikuntarajoitteisetkin huomioon ottaen.

49:n henkilön allekirjoittama mielipide (31.3.2021)

Mielipiteen esittäjät pitävät hanketta tarkoituksenmukaisena kaupungin asukkaille ja yrityksille. Katsovat hankkeen jatkavan Voionmaan opiston aiemmin harjoittamaa tapahtumatoimintaa positiivisella tavalla ja puoltavat alueen kehittämistä kaavaluonnoksen mukaisesti.

Hiking Travel, Hit Ky (24.3.2021)

Hiking Travel, Hit Ky on tapahtumien järjestämiseen sekä luonto- ja hyvinvointimatkailuun erikoistunut monialainen v. 1992 perustettu perheyritys, joka tarjoaa vastuullisia ja turvallisia hyvänmielen retkiä, koulutusta, tapahtumia sekä monipuolisia harrastusvälineitä.

Hiking Travel, Hit Ky on tehnyt aktiivista yhteistyötä aikoinaan Voionmaan opiston kanssa tarjoten ohjelmopalveluja opistossa järjestetyille erilaisille kesäkursseille sekä he ovat käyttäneet opiston saunapalveluita omilla retkillään. Voionranta Oy on ennestään tuttu vuosia käytettyjen kuljetuspalvelujen kautta. Ovat kehittäneet yhteistyössä Villa Voionrannassa majoittuville ryhmille luontoliikuntaohjelmia: melontaa, läskipyöräilyä, potkulautailua, talvella lumikenkäilyä, liukulumikenkäilyä, hiihtoa, potkukelkkailua ja luistelua jäällä. Hiking Travel, Hit Ky vuokraa yksityisasiakkaille ja perheille myös luontoliikuntavälineitä.

Villa Voionranta sijaitsee sopivan päivämatkan päässä Tampereen tukikohdasta ja palvelee siten loistavasti myös pyörä- ja melontaretkeläisiä, jotka lähtevät tai palaavat Näsijärven reittiä tukikohtaan. Ohjelmat ovat muutaman tarkasti valitun kv. matkatoimiston myynnissä (Tourkind Reisen, Saksa, TUI, Skandinavia ja Keski-Eurooppa).

Hiking Travel, Hit Ky tukee Voionranta Oy:n kaavahakemusta ja toivoo ranta-asemakaavan hyväksyntää. Sen merkitys Ylöjärven matkailuyrittäjyydelle on tärkeä ja edistää yritysyhteistyötä huomattavasti.

Hiking Travel, Hit Ky (Täydennys 24.3 jätettyyn mielipiteeseen, saapunut nähtävillä oloajan jälkeen 2.8.2021)

Hiking Travel, Hit Ky on tapahtumien järjestämiseen sekä luonto- ja hyvinvointimatkailuun erikoistunut monialainen vuonna 1992 perustettu perheyritys, joka tarjoaa asiakkailleen vastuullisia ja turvallisia hyvänmielen retkiä, koulutusta, tapahtumia sekä monipuolisia harrastusvälineitä.

Toimistomme sijaitsee kotona Vuorentaustassa, välinevuokraamomme ja toimipisteemme Tampereen Kaupinojanlahdella.

Teimme yhteistyötä Voionmaan Opiston kanssa jo 1990-luvun lopulla tarjoten ohjelmopalveluja opistossa järjestetyille erilaisille kesäkursseille. Monet näistä noin viikon mittaisista kursseista oli tarkoitettu koko perheelle, vanhempia oli parikymmentä + vähintään yhtä monta lasta, jolloin leiriläisten kokonaismäärä oli helposti 40 – 50 henkilöä.

Päivisin vastuullamme oli lasten ohjelmaa, joka toteutettiin opiston alapuolella olevalla kentällä ja lähimetsikössä, välillä käytiin uimassa saunarannassa. Sauna lämpesi joka ilta ja rannassa viivytettiin – kelistä riippuen – myöhään.

Myöhemmin Voionmaan Opiston liittyttyä matkailun Vihreä Sydän verkostoon 2009 lähtien järjestimme verkoston tilaisuuksia saunalla. Niissä osanottajia oli aina vähintään 20 henkilöä.

Olen ollut mukana monissa Voionmaan saunalla järjestetyissä eri yhdistysten tilaisuuksissa, joiden kokouksen jälkeinen vapaa ohjelma venyi hyvinkin myöhään, saunottiin, ruokailtiin ja ”parannettiin maailmaa” välillä varsinkin äänekkäästi.

En mitenkään voi uskoa, että Villa Voionrannan nykyinen käyttö häiritsisi naapureita enemmän kuin opiskelijoiden, lyhytkurssilaisten ja perheiriläisten sekä satunnaisten saunan vuokra-asiakaiden lähes joka-iltainen toiminta Voionmaan Opiston aikana. Mielestäni Villa Voionranta on joutunut täysin syyttä suotta silmätikuksi, jos verrataan nykyistä toimintaa esim. 90-luvun ja vuosittuhannen alun väliin villiinkiin meininkiin Voionmaalla!

Sisärakenne TopSet Oy (Voionmaan opiston nykyiset omistajat) (31.3.2021)

Sisärakenne TopSet Oy puoltaa ranta-asemakaavaa ja toivoo, että alue heräisi ”henkiin” ja vanhoja kiinteistöjä ylläpidetään niiden arvon mukaisesti. Eivät näe sitä vaikutusta, että ranta-asemakaavan toteutumisen jälkeen alueelle tulisi vilkkaampaa, kuin mitä on ollut opistoaikana.

Ravintola Keidas/Lounasravintola Vispilä (30.3.2021)

AnMin Group Oy

Lissun Juhlapalvelu Oy

Vanha Räikkä/Hiltun Tiltut

- Voionranta on kehittänyt aluetta hyvällä maulla ja täten edesauttanut alueen arvon kehitystä.
- Ylöjärven kaupungin matkailuimagolle Voionranta edustaa laatua rauhallisessa miljöössä.
- Voionranta mahdollistaa paikallisten yritysten yhteistyön mm. elämys- ja cateringpalveluiden tuottamisessa.
- Voionranta tukee erityisen hyvin Ylöjärven kaupungin imagoa luonnonläheisenä ympäristökohteenä.
- Paikka houkuttelee Ylöjärvelle myös kansainvälistä asiakaskuntaa ja siitä hyötyvät monet paikalliset.
- Tyylikäs ja sopiva tila moneen tarkoituksen löytyy läheltä Ylöjärven keskustaa. Ei tarvitse lähteä paikkakunnan rajojen ulkopuolelle.
- Tilojen tyylikkyys ja arvokkuus vaikuttavat harkintaan, kenelle Voionranta tilaa vuokraa.
- Paikallisina yrityksinä toivovat, että Ylöjärvi kehittyy yritystoiminnassa ja luo mahdollisuuden yritysten väliseen yhteistyöhön.

Pirkanmaan Matkailu ry (5.4.2021)

Pirkanmaan Matkailu ry on noin 90 matkailutoimijan verkosto, joka tukee maakunnallisesti matkailun palvelujen kehittymistä, palvelujen laajenemista, toimintojen vastuullisuutta ja toimijoiden verkostoitumista.

Odottavat innolla Voionranta Oy:n tulevaa toimintaa ja sen tuomaa vetovoimaa alueen matkailuun. Yrittäjät ovat tunnettuja toimijoita ja verkostoituneet tarjoamaan palveluita yhdessä muiden toimijoiden kanssa. Voionrannan sijainti on erittäin hyvä, vain lyhyen matkan päässä Tampereelta, vesistön ja erilaisten luontoreittien välittömässä läheisyydessä. Voionranta pystyy tarjoamaan

korkealaatuisia palvelutuotteita pienille ryhmille ja yksityisasiakkaille. Voionranta profiloituu hinnoittelunsa ja varustelunsa avulla sivistyneeseen vuokratilojen käyttöön. Tukevat Voionranta oy:n kaavahanketta ja toivovat, että ranta-asemakaava hyväksytään. Sen merkitys Pirkanmaan matkailuyrittäjyydelle on tärkeä ja edistää laadukkaiden matkailupalveluiden tarjontaa alueella.

Kiinteistövälitys Asuntolähde Oy LKV (5.4.2021)

Voionranta on edustava, nykyaikainen, Suomen luontoa kunnioittava kokoontumispaikka. Sinne voi huoletta kutsua ystäviään juhlistamaan vaikkapa syntymäpäiviä. Kaikenlaiseen tapaamiseen erittäin upea kokonaisuus, johon kaikki paikalliset palveluntuottajat voivat tarjota osaamistaan. Sijainti tällaiseen on erinomainen. On tärkeää, että ylöjärveläiset, ns. tavalliset perheet, yrittäjät, yhdistykset jne. voivat lyhyen matkan päästä tätä käyttää. Ovat saaneet perheenä mahdollisuuden nähdä tämän kohteen ja se oli todella vaikuttava ja mielellään käyttäisivät tätä jatkossakin vaikkapa perhejuhliin ja yrittäjinä kokouksiin ja muihin tapahtumiin. Toivovat Ylöjärven kehittävän juuri tällaisia palveluja. Lähimatkailu korostuu koko ajan enemmän näinä vaikeina aikoina.

Tampereen Pyrintö r.y. (6.4.2021)

Tampereen Pyrintö on yksi suomen suurimmista ja vanhimmista yleisseuroista. Pyrintö järjestää vuosittain ison määrän merkittäviä urheilutapahtumia. Vuosittaisten tapahtumien lisäksi seura organisoii tasaisin ajoin merkittäviä kansainvälisiä tapahtumia, kuten viimeisimpinä Yleisurheilun U23 EM-kilpailut v. 2013 ja Yleisurheilun U20 EM-kilpailut v. 2018. Suurien tapahtumien ansiosta Pyrintö on yksi Tampereen ja Tampereen alueen matkailun merkittävä edistäjä. Tapahtumavieraille sekä tapahtumaan osallistujille on tärkeää elämykset. Itse kilpailutapahtuman lisäksi elämyksiä tarjoaa Tampere sekä Tampereen ympäristö palveluineen. Tapahtumien yhteydessä järjestetään paljon erilaisia kokouksia sekä illanviettoja. Idylliset paikat ovat tapahtumajärjestäjälle merkittäviä. Voionmaasta on tulossa juuri sellainen. Puollamme Voionmaan rantakaavaa.

Visit Tampere Oy (30.3.2021)

Ylöjärvellä sijaitseva Villa Voionranta on uusi, erittäin tasokas huvila, joka on helposti saavutettavissa Suomen vetovoimaisimmasta kaupungista, Tampereelta. Villa Voionranta sijaitsee 10 km Ylöjärven keskustasta, noin 25 km Tampereen keskustasta, Pirkkalan lentokentälle matkaa kertyy 35 km ja pääkaupunkiseudulta sinne on parin tunnin ajomatka. Liikenneyhteydet ovat hyvät, ja kohde on saavutettavissa myös julkisilla kulkuneuvoilla, sillä linja-autopysäkki sijaitsee 400 metrin päässä.

Villa Voionranta on tarkoitettu kotimaisille ja kansainvälisille vapaa-ajan asiakkaille lomaviihtoon, luontomatkailuun, rauhoittumiseen ja rentoutumiseen. Tampereen läheisyys lisää lomaviettäjäille laajaa kulttuuritarjontaa, ravintolapalveluita, ostosmahdollisuuksia ja kaupungin vilskettä.

Itse kohteessa luonto suorastaan tulvii sisään isoista ikkunoista. Seitsemisen kansallispuisto on läheltä, ja myös lähiluonnossa voi liikkua. Luonto onkin tutkitusti tärkein syy ulkomaalaisten turistien Suomeen tulolle. Internetin hakutuloksissa korostuu myös sauna. Myös kotimaassa luontomatkailu on valtavasti kasvanut trendi, jonka uskotaan jatkuvan pandemian jälkeenkin. Villa Voionmaassa ympäröivä luonto mahdollistaa hyvinvointimatkailun, esim. joo-gan, reitit, rauhoittumisen, mindfulness-harjoitukset yms. yhdistettynä järven, saunan ja

ympäröivän luonnon hyvää tekeviin vaikutuksiin. Villa Voionrannan korkea taso ja ympäröivät, monipuoliset harrastusmahdollisuudet antavat kansainvälisille matkailijoille tuntuman oikeaan suomalaiseen lomanviettoon.

Yrityskäyttöön villa soveltuu mainiosti, mutta isoja ryhmiä tiloihin ei mahdu. Paikka on tarkoitettu pienille ja maksukykyisille yritysryhmille kokous-, koulutus- ja virkistyskäyttöön. Majoituspaikkoja on vain 6 henkilölle ilman lisävuoteita. Yhteistyökumppanit huolehtivat catering-palveluista, luonto-ohjelmalveluista yms.

Yrittäjän tavoitteena on tarjota ehdottoman laadukasta tasoja ja palvelua eksklusiivisille kotimaisille ja kansainvälisille asiakkaille. Määrän sijasta korostuu laatu.

Villa Voionranta on luksushuvila, joka näkyy tietenkin myös hinnoittelussa. Se rajaa pois tietynlaisen asiakaskunnan, joka on myös omistajan toive, sillä villa halutaan pitää tasokkaana ja paikat kunnossa. Polttariporukat ja muut rymyävät ryhmät halutaan sulkea tämän kohteen asiakaskunnasta pois. Tämä on positiivinen seikka myös lähialueen asutuksen kannalta. Tasokas huvila nostaa myös alueen tasoja.

Villa Voionranta on kohteena juuri sellainen, jota kansainväliset ja kotimaiset lomamatkailijat etsivät. Kohde on täydellinen myös pienille yritysryhmille. Visit Tampere aloittaa innokkaasti yhteistyön Villa Voionrannan kanssa, sillä se lisää alueen houkuttelevuutta entisestään.

Välimatkat Oy (1.4.2021)

Yhteenveto Voionrannan katselmuksesta:

Voionranta on osaltaan tukemassa matkailun kehittymistä Pirkanmaan alueella ja näemme kohteen erinomaisena luontomatkailun osana.

Voionranta matkailukohteena hyödyntää myös laajemmin eri toimijoita ja yrityksiä alueellisesti. Tätä kautta hyöty tulee myös laajemmalle, koska matkailijat ovat ostokykyisiä ja valmiita myös käyttämään alueellisia palveluita.

Katselmuksessa oli mukana myös Songao Li, joka tarkasteli kohdetta nimenomaan aasialaisen matkailijan näkökulmasta, todeten yllä olevat asiat.

Kaavanlaatijan vastine:

Esitetään, että edellisten mielipiteiden perusteella kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa.

Tampereella 31.8.2021

Ympäristösuunnittelu Oy

Mika Heikkilä
Maanmittausteknikko

YHTEENVETO
23.2.2022

Ympäristösuunnittelu Oy
Satakunnankatu 22 G 156
33210 TAMPERE

Ylöjärven kaupunki

VOIONMAAN RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS 22.9.2021

KAAVANLAATIJAN VASTINEET SAAPUNEISIIN LAUSUNTOIHIN SEKÄ KAAVAN HAKIJAN VASTINE MUISTUTUKSIIN

Lausunnot 2 kpl
Muistutukset 5 kpl, joista 2 on samansisältöistä

Lausunnot:

Pirkanmaan ELY-keskus (8.11.2021)

Lausuntonaan ranta-asemakaavaehdotuksesta ELY-keskus toteaa seuraavaa:

Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle. Sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, on katsottava muun muassa, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan ranta-asemakaavaehdotuksessa esitetylle ranta-asemakaavan mukaiselle ranta-alueelle ei jää riittävästi MRL 73 §:n tarkoittamaa yhtenäistä rakentamatonta aluetta eikä kaava-alue muodosta MRL 74 §:n tarkoittamaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alue tulisi suunnitella koko palvelutoimintojen alueen kattavana kokonaisuutena.

Soveltuva suunnittelualue olisi koko yleiskaavan mukainen P-2 alue. Alueen maankäytön yhteensovittamiseksi myös viereisten alueiden maankäytön yksityiskohtaisempi suunnittelu olisi toivottavaa. Lisäksi tulisi tehdä asemakaavatasoinen rakennuskannan inventointi koko P-2 /s1 alueelle.

Asemakaavamääräyksiä tulee täsmentää ympäristön ja alueen (/s) säilyttämisen lähtökohdasta ja kuinka kohdellaan korjausrakentamisessa olemassa olevaa rakennuskantaa.

Ranta-alue tulee merkitä kaavakarttaan istutettavaksi alueen osaksi. Näin varmistetaan, että rakennukset sopeutuvat paremmin ympäristöön ja ne näkyvät vesistölle vähemmän häiritsevästi.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnon perusteella esitetään, että:

Koko yleiskaavan mukaisen P-2-alueen kaavoittamisesta on keskusteltu. Voionmaan opiston omistajan tavoitteet alueen suhteen eivät ole vielä selvillä. Tavoitteiden selkiytyttyä voidaan alueelle laatia asemakaava. Jotta Voionranta Oy:n omistaman alueen kaavaprosessi ei pitkittyisi määräämättömäksi ajaksi, laaditaan ranta-asemakaava nykyisellä laajuudella.

Ranta-asemakaava ei vähennä yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta. Ranta-asemakaavalla ei lisätä rantarakennuspaikkojen, rakennusten eikä rakennusoikeuden määrää.

Pirkanmaan maakuntamuseo ei edellytä luonnosvaiheen eikä ehdotusvaiheen lausunnossaan asemakaavatasoisen rakennetun ympäristön selvityksen laatimista.

Uudemman rantasaunan alkuperäiset piirteet eivät ole säilyneet purkamisen ja uudelleenrakentamisen sekä peruskorjauksen myötä. Muut rakennukset ovat säilyttäneet alkuperäiset piirteensä ja rakennusmateriaalinsa paremmin, mutta niiden kulttuurihistorialliset arvot vaikuttavat vähäisiltä. Näin ollen ei nähdä tarvetta kaavamääräysten täsmentämiselle korjausrakentamiseen liittyen.

Ranta-asemakaavassa on määräys: Ranta-asemakaava-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön.

Esitetään, että kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

Pirkanmaan maakuntamuseo (15.10.2021)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Esitetään, että kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

Tampereella 23.2.2022

Ympäristönsuunnittelu Oy

Mika Heikkilä
Maanmittausteknikko

Muistutukset:

Muistutus 1.

Toistamme mielipiteemme Voionranta Oy:n ranta-asemakaavahankkeesta: ranta-asemakaavaa ei tule laatia esillä olevan kaavaehdotuksen mukaisesti.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole riittävästi otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain ranta-alueen suunnittelun edellytyksiä. Kaava ei sopeudu rantamaisemaan eikä siinä ole otettu huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta ja virkistyskäytön edellytyksiä. Esitetty ylimitoitettu ja kohtuuton maankäyttö tekisi toteutuessaan naapuruston asunnoista paitsi arvottomia, myös asuinkelvottomia.

Suunnittelualueella jo olemassa oleva saunarakennus on sekin jo nyt eri käytössä kuin mitä voimassa olevat määräykset antavat ymmärtää. Myös ELY-keskuksen huomiot, jonka mukaan alueelle ei jää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa yhtenäistä, rakentamatonta aluetta eikä kaava-alue muodosta tarkoituksenmukaista kokonaisuutta lain tarkoittamalla tavalla, on syytä ottaa huomioon.

Kaavaselostuksen mukaan RM/s-1-alueelle on osoitettu kaksi pysäköintipaikkaa. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi per majoitustilan 50 kerrosneliömetriä ja yksi ravintola-/juhlatilan 20 kerrosneliömetriä kohti. Kuluneena kesänä autoja saattoi jo nykyisen kahdeksan vuodepaikan "saunarakennuksen" ja tonttimme rajalla olla pahimmillaan toistakymmentä. Miten paljon autoja alueella pörrää tulevaisuudessa, jos alue valjastetaan matkailun käyttöön?

Pyydämme, että Ylöjärven kaupunki käyttäisi oikeuttaan olla hyväksymättä ehdotettua ranta-asemakaavaa edellä mainituin perustein. Lienee myös perusteltua jättää ottamatta huomioon vastineisiin lisätyt Visit Tampereen, Tampereen Pyrinnön, Kiinteistöväilytys Asuntolähteen, lounas- ja juhlapalveluiden ynnä muiden Hiltun Tiltujen puoltavat lausunnot - ne todistavat korkeintaan, minkälaisen volyymin "luontomatkaa" alueelle pahimmillaan voi syntyä jos kaavaehdotus hyväksyttäisiin.

Lisäksi pyydämme edelleen, että kaavanlaatijan vastineen 11.1.2021 lukuisat virheelliset väitteet vihdoin otetaan ja otetaan huomioon kaavasta päätettäessä. Käyn ne läpi kohta kohdalta tuonnempana.

Pyydämme myös, että Ylöjärven kaavoitus-, rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomaiset järjestäisivät katselmuksen alueelle nähdäkseen omin silmin, mistä on kyse ja mikä tilanne on jo nyt. Vähintäänkin kohtuullista olisi saattaa asia Ylöjärven ympäristölautakunnan käsittelyyn.

Kyseenalaisin perustein kymmenen metriä rajastamme rakennettu "sauna" eli talviasuttava kokous- ja juhlatila Villa Vuolle Oy/Voionranta Oy anoo kaavamuutosta saadakseen kiinteistöilleen RM-merkinnän matkailua palvelevaksi alueeksi.

Mielipiteemme on ehdoton EI kaavamuutokselle, jonka ympäristövaikutukset, sosiaaliset vaikutukset ja naapureihin kohdistuvat talousvaikutukset ovat kohtuuttomuudessaan vertaansa vailla. Koska käyttötarkoitus on muuttunut kauas siitä, mihin tähänastiset luvat on myönnetty, niitäkin olisi syytä tarkastella uudestaan.

Asemakaavaselostuksessa lukee, että "tavoitteena on luontomatkaa kehittäminen ja että hanke pohjautuu vastuulliseen toimintaan ja luonnon monimuotoisuuden kehittämiseen" Todellisuus on jo osoittanut toista: luonnontilassa ollut ranta-alue on parturoitu puista ja pensaista tehokkaasti ja peitetty sepelillä eikä alueella voitane harrastaa kuin korkeintaan petanquen pelaamista sepelillä peitettyssä pihassa.

"Luontomatkaa" on tähän asti ollut lisääntyntä liikennettä, kovaäänisiä juhlia ja juopottelua höystettyä saunomista ja stereoiden huudattamista illasta aamuun, läpi yön ja viikoittain. Vesiskoottereita, moottorikelkkoja ja kesän 2021 uutuuksena mönkijät. Parhaimmillaan rannassa on ollut toistakymmentä autoa, välillä busseja, jopa rekan nuppi ajettiin kuluneena kesänä tonttimme

rajalle useaksi päiväksi. "Luontomatkailijoita" on kesien kuluessa tarvittu auttamaan milloin poliisi, milloin ambulanssi. Ja niin edelleen.

Ihmetyksemme on suuri, kun edes nykyisen toiminnan sallitaan jatkua samaan aikaan, kun Ylöjärven kaupunki on päättänyt siirtää Veittijärven avantouimareiden saunan toisaalle asukkaiden tieltä. Täälläkin asuu ihmisiä, monet meistä jo neljännessä sukupolvessa - ja Näsijärven Kaiharinlahdella kun ollaan, häiriöt kantautuvat kauas vastarannalle asti. Nyt Villa Vuolle/Voionranta haluaa laajentaa toimintaansa keskellä aluetta, vain muutamia metrejä aidastamme ja muutamia kymmeniä metrejä lukuisista muista naapurien rakennuksista sijaitsevaan vanhaan navettaan, josta on esteetön näköala esimerkiksi meidän tontillemme ja pihaan. Se karkottaisi alueelta paitsi asukkaat, myös linnut ja eläimet ja tuhoaisi lopunkin luonnon.

Kaavanlaatijan vastineessa väitetään virheellisesti lukuisia asioita. Käyn ne tässä läpi siinä järjestyksessä, kun ne vastineessa esiintyvät:

1. Vastineessa lukee, että ranta-asemakaavalla ei osoiteta uutta rakennusoikeutta vaan matkailutoimintaa tullaan kehittämään olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusta muuttamalla, jolloin alue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.
 - Käyttötarkoituksen radikaali muutos navetasta ja traktori/autotallista "luonto-, elämys-, kokous-, tapahtuma- ja saunamatkailua palvelevaksi alueeksi on ERITTÄIN SUURI suhteessa sen sosiaalisiin, taloudelliseen ja ennen kaikkea ympäristövaikutuksiin. Kokonaisuus ei siten ole millään tavoin tarkoituksellinen.
2. Naapureiden enemmistö EI suhtaudu Voionranta Oy:n toimintaan positiivisesti, päinvastoin, enemmistö vastustaa kaavamuutosta.
3. Häiriökäyttäytyminen alueella EI ole vähentynyt vaan lisääntynyt uuden omistajan vuokraustoiminnan johdosta.
4. On totta, että navetta ja rannan VANHA saunarakennus olivat olemassa jo kun allekirjoittanut syntyi vuonna 1964, mutta aktiivinen käyttö - kuten perhealbumissamme näkyy - oli rannan osalta laiduntavilla lehmillä ja opiston pyykkärillä. Sen enempiä ainakaan meidän "sidosryhmillä", isovanhemmillani ja vanhemmillani ei ollut tiedossa, toisin kuin vastine väittää.
5. Meidän huvilamme sijaitsee Voionranta Oy:n luksushuvilan eteläpuolella, vain muutaman metrin päässä ko. juhlapaikasta. Tätä luksushuvilaa kutsutaan vastineessa alkuperäiseksi, laajamittaisesti vuonna 2018 saneeratuksi rantasaunaksi. Ultramoderni useamman makuuhuoneen rakennus on valaistu myös ulkoa kirkkain valoin - se siitä luonnon ja ainutlaatuisen ympäristön kunnioittamisesta, jota RM-korttelialueella tulisi huomioida.
6. Voionranta katsoo, ettei sen aloittama nykyinen tai tuleva toiminta lisää alueen käytön vaikutuksia naapureille, vaan vähentää niitä. Vastineessa mainitaan jopa paikalla lapsuudesani käyneet presidentit ja pääministerit. Haluan huomauttaa, että he kävivät vain kerran kesässä, viipyivät vain hetken eivätkä koskaan koko yötä, saati useampaa!
7. Vastineessa halutaan mitätöidä allekirjoittaneiden aiemmat valitukset, jotka on hylätty ja väitetään, että nykyisissä lausunnoissa käsitellään "käytännöllisesti katsoen samoja käyttötarkoituksista koskevia asioita, joista KHO ei ole aiemmin antanut valituslupaa". Ei käsitellä, koska käyttötarkoitus yhteisöllistä saunasta on muuttunut ensin vuokrahuvilaksi, nyt sitten matkailualueeksi. Ja juuri sen vuoksi asiat tulisi käsitellä perusteellisesti uudelleen. (Haluan muistuttaa, että ensimmäisen kierroksen voitin aikanaan, kun asia oli vielä ELY-keskuksen vastuulla. Silloinen omistaja Voionmaan opisto muutti hakemustaan niin, että saunasta tuli pienempi - sen jälkeen Hallinto-oikeus oli valmis puoltamaan rakennuslupaa. Oli kuitenkin kyse täysin erilaisesta ja eri mittakaavan toiminnasta).

8. *Entäpä alueen soveltuvuus matkailukäyttöön? Sitä Ei todellakaan ole käytetty tulevalle käytölle rinnasteisessa käytössä 50 vuoden ajan - minä olen ollut siellä koko ajan! Vielä kerran: naapurit EIVÄT tue hanketta.*
9. *Väite, että eteläpuolen loma-asuntoalueen käyttöaste olisi vain 10-20:n prosentin luokkaa on absurdi. Henkilökohtaisesti "muutamme maalle" huhti-toukokuussa ja poistumme lokamarraskuussa. Se tarkoittaa, että olemme paikalla joka päivä ja yö, asumme ja nyt korona aikana myös teemme etätöitä huvilallamme. Jotkut naapureista ovat eläkkeellä ja paikalla paljon ennen meitä, tai vielä meidän jälkeemme. Haitat ja häiriöt ovat jatkuvaa todellisuutta, eikä se todellisuus ole tästä maailmasta.*
10. *Vielä absurdimpi väite on, että Voionranta Oy:n toiminta olisi nostanut kiinteistöjemme arvoa (saati, että "saneerattu" "sauna"rakennus sopisi arkkitehtuuriltaan ympäristöön). Kuka haluaisi hankkia huvilan rauhattoman juhlatilan kyljestä? Vuokrahuvilan, jossa autot ja skootterit ulvovat kilpaa ja joissa juopotellaan läpi yön? Totuus on, että Voionrannan hankkeet tekevät asuntomme arvottomiksi, jopa asuinkelvottomiksi.*
11. *Vastineessa mainitaan kahdesti aita. Se oli ehtona Voionranta Oy:n rakennushankkeelle ja sitä odotettiin kiihkeästi sen jälkeen, kun Voionranta oli kaatanut rajalta puut ja kasvillisuuden ja kaikki näköesteet. Se on osittain poistanut näköyhteyden, mutta on absurdia väittää, että se estäisi melun tai tuulen ja LISÄISI meidän naapureiden viihtyvyyttä. Nelimetrisen muuri pari metriä talostamme ei ole kaunis näky, olkoon sitten kuinka design-aita hyvänsä. Ihan eri designia kuin meidän huvilamme ainakin.*
12. *Naurattaisi, ellei itkettäisi: vastineessa kerrotaan, että Voionranta Oy on tukenut elinkeinotoimintaamme mahdollistamalla Ylen tv-tuotannon kuvaukset kesällä 2020. Ihan totta - pyysimme kohteliaasti lupaa kuvausryhmällemme pysäköidä tien varteen kuvausten aikana. Anne Salonen vaati pyynnön kirjallisena ohjelmamme tuottajalta ja saikin sen. Kuvauspäiviä oli kolme, aikaväli klo 9-17 ja autoja 2-3 päivästä riippuen. Sain toki Ylen kuu-kausipalkkaani myös näiltä päiviltä, että sellaista elinkeinotoiminnan tukemista! Mahdollisuus tehdä tv-tuotantoja omassa kodissani minulla lienee muutenkin.*
13. *Lisää kummallisuuksia, osasto Naapurilausunnot! Vastineessa on kirjoitettu näin. "Lausuntoihin 2 ja 3 liittyen on syytä huomauttaa, että lausuntojen antajat ovat lähisukulaisia keskenään...". Koska lausunto 3 on sitaateista päätellen minun kirjoittamani en voi kuin todeta, että minulla ei ole edes kaukaisia sukulaisia ko. alueella, ei koko Mutalassakaan.*
14. *Vesiliikenne. Vastineessa todetaan että osa kesäasukkaista on ottanut kantaa Näsijärven vilkastuneeseen vesiskootteriliikenteeseen, mutteivät osoita näyttöä siitä, että Voionranta Oy:llä olisi osuutta toimintaan. Lienee sattumaa, että skootterit saapuivat kerta toisensa jälkeen pitkin kesää Voionrannan laituriin ja että ne toimitti paikalle useampaan otteeseen nuori mies, joka esitteli itsensä Silberbergiksi? Mahdollisesti opiston entisen omistajan poika? Useampien naapurien toistuvien silminnäkijähavaintojen mukaan skootterit tuotiin Voionrantaan ja lähtivät Voionrannasta lukemattomat kerrat. Voiko siitä päätellä, että Voionranta kuitenkin sallii skootterien käytön rannallaan? Melu oli sydäntäsärkevä, etenkin lintujen pesimisaikana. On hyvin pelottavaa, kun nuorten miesten joukko ajaa kahdeksikkoo umpihumalassa laiturimme edessä, vain muutaman viikonlopun mainitakseni.*
15. *Lausunto 1. Vastauksessaan Voionranta Oy vannoo pienehkön toiminnan laajentamisen nimeen ja kirjoittaa, ettei sen odoteta aiheuttavan naapurille merkittäviä häiriöitä. Pienehkön? Juhlia ja tapahtumia talojemme nurkalla? Kuinka monta ihmistä ja autoa alueelle on tarkoitus tulevaisuudessa tuoda? Viikoittaisia kesähäitä, esimerkiksi? Tai vaikka joka ilta? Miten monta Atro Vuolteen bussia kaartaa paikalle tulevaisuudessa, kun niitä on pelkällä saunaksi kutsutulla luksushuvilalla (siinä talomme nurkalla) voinut käydä (ja erityisen usein tyhjäkäydä!) useampi illassa? Muuta - mitä? Miten toiminta edes voisi olla aiheuttamatta merkittäviä häiriöitä, kun se tekee sitä jo nykyisessä laajuudessaan?*

16. Lausunto 2. Vastineessa vedotaan siihen, että vuonna 1974 (täytin silloin 10 vuotta!) rakennetussa saunassa oli "useita erillisiä huonetiloja". Pohjapiirroksesta näkee, että siellä oli takkahuone ja keittokomero. Koska itsekin vierailin tilassa useasti, muistan myös miesten ja naisten puku- ja suihkuhuoneet - mutta yhtäkään makuuhuonetta tilassa ei ollut. Siksi ei voida puhua samasta käyttötarkoituksesta eikä OLLA PUHUMATTA siitä, että käyttötarkoitus on muuttunut oleellisesti. Toiminta saunalla ei todellakaan ole säilynyt ennallaan, kun saunasta on tullut vuokrattava luksustalo useammalla makuuhuoneella!

- Vastaus 4. "Toiminta perustuu metsäluonnon säilyttämiseen. Uusille parkkipaikoille ei siten ole tarvetta". Metsäistä luontoa on jo nyt häivytetty rankalla kädellä. Uusimmassa rantakaavaluonnoksessa alueelle on piirretty peräti kaksi pysäköintialuetta, toinen aivan pohjoispuolen naapurin rajassa. "Alue on siistiytynyt ja aurinko pääsee nyt myös heidän (naapureiden) tonteilleen" tarkoittaa käytännössä että luonto on raikattu ja näköesteet raivattu.

17. Lausunto 3 - se minun lausuntoni. Vastineen mukaan lausuntoni sisältää lukuisia virheellisiä väittämiä ja epä johdonmukaisuuksia (joita ei ole kuitenkaan eritelty tai kumottu mitenkään). Vastineen mukaan valituksille ei ole perusteita, koska ne eivät ole edenneet oikeusasteissa. Voionranta katsoo, ettei "samoja" asioita kannata edes käsitellä. Absurdia! Monien sukupolvien kotiseudun muuttaminen matkailualueeksi ei ole sama asia kuin saunaremontti, sauna ja luksushuvila ovat aivan eri asioita ja Suomen lain mukaan naapureita pitää kuulla, ihan noin aluksi.

- Sokerina pohjalla: Vastineen mukaan yhtiö on saanut Sisä-Suomen Poliisilaitokselta lausunnon, jonka mukaan poliisia ei ole ollut alueella tehtäviä aikavälillä 1.6.2019 - 30.8.2020. Koska näimme mieheni kanssa omin silmin poliisien käyvän Voionrannassa kolmasti jo ennen juhannusta pelkästään kesällä 2020 soitin minäkin Poliisin neuvontapalveluun 16.3.2021. Minulle kerrottiin, että poliisi näkee tehtävät vain vuoden takaa ja että Huhtikuun 2020 jälkeen Opistontielle on ollut 10 eri tehtävää - tosin kaikilla ei ollut tarkkaa osoitetta ja jotkut tehtävät ovat saattaneet liittyä myös muihin alueen rakennuksiin. Sen verran poliisi suostui kertomaan, että ainakin 13.6. tehtävä oli rannassa ja aiheena juhlaporukan öiset vesiskootterikarkelot. Mekin olimme paikalla ja näimme omin silmin tämänkin tapahtuman.
- Vastineessa otetaan vielä kerran esiin aita ja tällä kertaa seuraavin sanankääntein: "... nyt kun kiinteistöjen rajalle on rakennettu korotettu ja ääntä eristävä design aita, niin naapuri antaa ymmärtää, ettei sellaista olisi saanut rakentaa, vaikka hän itse on sellaista mm. edellä pyytänyt". Me emme ole pyytäneet aitaa, se oli velvoite rakennusluvassa. Kun Anne Salonen kysyi minulta tekstiviestillä aidan korkeudesta vastasin todellakin "mitä pidempi, aina parempi". Sanomattakin selvää on, ettei puinen aita järven rannalla eristä ääntä. Se siitä epä johdonmukaisuudesta.
- Wake Valleyyn mainitsin siksi, että se todellakin kuuluu kilometrien päästä meille saakka silloin, kun siellä on tapahtumia. Kukin voi siitä päätellä, minne saakka ääni kantaa Näsijärveä pitkin Voionrannasta, saati sitä ympäröivästä matkailukeskuksesta.

Voionmaan ranta-asemakaavan kaavaselostuksessa helmikuulta 2021 arvioidaan, että kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta lähimpiin rakennettuihin ympäristöihin. Kuten Siperia on jo nyt osoittanut, tämä ei ikävä kyllä pidä paikkaansa.

"Tarkoituksena on kehittää matkailutoimintaa pienessä mittakaavassa, lähinnä luontomatkailua painottaen", kaavaselostuksessa lukee. Mutta mitä luontomatkailua? Kun luonto on raivattu alta pois, alueella voi juhlimisen lisäksi sään salliessa uida, soudella ja jopa (yrittää) kalastaa. Tai ajaa vesiskootterilla, talvella moottorikelkalla. Harrastusmahdollisuudet mailla ovat minimaaliset. Miten sähköjakelu tulevaisuudessa hoidetaan? Entä jätevedet?

Jos alueelle tulee lisää matkailuun, tapahtumiin, kokoustamiseen jne. tarkoitettuja tiloja häiriötekijät ympäristölle, luonnolle, naapureille ovat valtavat ja peruuttamattomat. Sen olemme saaneet nähdä jo kolmena kesänä ja odotamme kauhulla tulevaa.

Kaavan hakijan vastine:

Muistutuksiin on laadittu yhteinen vastine, joka on yhteenvedon lopussa.

Muistutus 2. (3.11.2021)

Johdanto

Mielipiteen esittäjä omistaa Peltolan tilasta erotetut tontit 980-409-3-68 ja 980-409-3-34. Kyseiset tontit ovat olleet kohta 100 vuotta saman suvun hallinnassa ja aktiivisessa käytössä.

Mökkihistoriaa

Alppila-nimisen (980-409-3-68 ja 980-409-3-34) kesämökin omistajasuku on viettänyt aikaa kyseisellä alueella jo Peltolan tilan aikana, koska isoäitini oli Peltolan tilan emännän sisko, joten isovanhempani vierailivat tilalla jo ennen oman mökin rakentamista 1927-1928.

Minut on tuotu mökille heinäkuussa 1947 heti syntymäni jälkeen. Siellä olen viettänyt kesäni. 1960 mökki siirtyi omistukseeni äitini kuoleman jälkeen. Vuosina 1960 -1970 mökki oli vuokralla yksityisellä, joka hoiti mökkiä kuin omaansa. Avioiduttuani otin mökin omaan käyttöön. Noina kymmenenä vuotena vierailin naapurissa usein, joten seurasin alueen elämää myös silloin. Nykyään mökkiä käyttää myös viides sukupolvi.

Sukulaissuhteiden (veli ja sisar) myötä myös Kivelä (980-409-3-69 ja 980-409-2-33) sai asukkaansa. Vähitellen koko eteläinen ja pohjoinen ranta-alue sai kesämökkiläiset, jotka ovat sukupolvesta toiseen viettäneet aikaansa mahdollisuuksien mukaan mökillä. Työssä käyvät vähemmän, mutta nykyään etätyö on mahdollistanut heillekin asumisen mökillä olosuhteiden mukaan. Eläkeläiset ovat asuneet mökillä yleensä puoli vuotta, kunnes jokin sairaus on estänyt. Itse olen vuodesta 2008 muuttanut huhtikuulla mökille ja syksyllä haikein mielin kaupunkiin.

Meitä ei ole enää montaa, joka muistaa Voionmaan rakentamisen ja joille alueen historia ja eläminen silloisessa naapurustossa on tuttua. Omat muistoni ovat positiiviset varsinkin alkuaikojen henkilösuhteista. Kumpikin osapuoli kunnioitti toistaan ja vuorovaikutus oli hyvä ja osin tuttavalliset. Henkilökunnan vaihtuessa vuosien aikana suhteet etääntyivät, mutta ovat olleet asialliset.

Varsinaista häiriötä ei ollut paitsi lähinaapurille mökin ja opiston saunan läheisyys on aiheuttanut häiriötä jo silloin. Naapurusto arvosti opiston toimintaa ja sai välillä iloita opiston järjestämästä kulttuuriannista. Varsinkin juhannuksena rantakalliolla esitetty ohjelma sai mökkiläiset veneissä seuraamaan niitä.

Viimeisinä vuosina ennen opiston muuttoa opiston alue oli kesäisin rauhallinen, koska opiskelijat olivat lomalla eikä kesäkursseja ollut kuten alkuaikoina.

Musiikkitapahtumista heinäladossa ilmoitettiin etukäteen ja ne kestivät klo 24. Saunan monen vuoden keskeneräisyys antoi hengähdystauon lähinaapurille.

Kannanotto asemakaavan muutosehdotukseen

Ranta-asemakaava hankeen tarkoitus on Voionrannan omistajien yritystoiminnan laajentaminen sekä jo aloitettu vuokraustoiminnan jatkaminen edelleen.

Vuokraustoiminta halutaan laajentaa navettarakennukseen juhla- ja kokoustilalla sekä asunnoilla. Kaavanmuutoksen hakija on hankkinut ranta-asemakaavaa puoltavia lausuntoja (49) monilta eri yritystahoilta. Monikaan mielipiteen esittänyt yritys on tuskin käynyt paikanpäällä katsomassa olosuhteita. Lausunnot tehdään karttojen ja paperilla olevan tekstin sekä kaavan hakijan mielipiteiden perusteella. Kartoilla puustoa ja kasvillisuutta ei näy. Todellisia etäisyyksiä ei osata hahmottaa. Valokuva on vain kuva yhdestä kohteesta. Se antaa usein paremman kuvan kuin aito ympäristö.

Varsinaista tilannetta kukaan ei tarkastele paikan päällä ja arvioi, mitkä ovat vaikutukset todella ympäristöön, lähinaapureihin ja yhdyskuntaan. Ne on helppo antaa, kun ne eivät koske itseä.

Mitkä ovat todelliset taloudelliset vaikutukset tonttien ja mökkien hintaan? Mitä alati vaihtuvat ihmiset todellisuudessa vaikuttaa viihtyvyyteen alueella? Kukaan ei mieti, haluaisiko oman loma-asuntonsa matkailukeskuksen piirittämäksi.

Voionrannan tontti ei sovellu matkailuun, koska sen alue on liian pieni luontomatkailuun. Yleiset luontokohteet sijaitsevat kaukana Voionrannasta, joten niiden käyttö ei voi puoltaa asemakaavamuutosta matkailualueeksi. Kaavailtu kokous-juhlatila ja vuokrattavat asunnot on liian lähellä jo vuosikymmeniä olemassa ollutta loma-asutusta.

Onko matkailuun käytettävälle alueelle kriteerejä, jotka määrittävät sitä?

Ympäristövaikutukset

Luonnon ympäristö on jo tuhottu kuluneina vuosina. Puustoa kaadettiin ja rakennettiin turha tie silloin Pirtinahon omistamalle tontille. Puiden kaadosta ei ilmoitettu loma-asukkaille. Keväällä ihmeteltiin, kun upeaa tuomea ja muita puita ei ollutkaan, vaan sepelikuorma toisensa jälkeen ajettiin kalliolta "rotkoon" tien pohjaksi. Syntyi suora näköyhteys navetalta lähitonteille.

Voionrannan tontin eteläosassa on pieni pala metsää, joka rajoittuu yksityisiin tontteihin. Voionranta on kaavamuutoshakemuksessaan mm. maininnut matkailun perustuvan myös jokamiehen oikeuteen. Miten matkailijat ymmärtävät, mitä on jokamiehen oikeus? Käyttävätkö matkailijat yksityisten maita retkeilyyn? Oikea luontomatkailija ei tule näihin maisemiin. Tavoitteet ovat toisenlaiset.

Järvi on ainoa positiivinen elementti kyseisellä tontilla. Nykyihmisille ei riitä kalastelu eikä rauhallinen soutelu järvellä. Tarvitaan äänekkäämpiä ja nopeampia laitteita. Se vaikuttaa koko Kaiharinlahden asukkaisiin ja erityisesti lähinaapurustoon. Navetta sijaitsee tontin korkeimmalla kohdalla, joten se näkyy ja siellä tapahtuva toiminta kuuluu kauas.

Kaava ehdotuksen selvityksen mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Alueella on lähes 100 vuoden loma-asutusta, jota edelleen käyttävät samat suvut sukupolvesta toiseen. Sekö ei ole merkityksellistä ja arvokasta kulttuuriperinnettä?

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavaehdotuksen mukaan rakennusten määrää ei lisätä muutetaan vain käyttötarkoitusta. Navetta ja sen jatkona oleva heinälato eivät ole aiheuttaneet naapurustolle häiriötä vaan antaneet suojaa Voionmaan opiston aktiivisina vuosina. Opiston pihapiirissä on asunut mm. opettajia, mikä on rauhoittanut elämää. Nyt tilalle aiotaan rakentaa juhla- ja kokoustila asuntoineen muutamien kymmenien metrien päähän lähitonteista. Se on täysin toisenlaista toimintaa. Kyseisissä tiloissa on yleensä paikalla paljon ihmisiä.

Juhlatilassa soitetaan musiikkia. Maalaisolosuhteissa liikutaan myös välillä ulkona. Ulkopuolelle kantautuvasta melusta ei voi välttyä. Vettä myöten melu kantautuu vasta rannoille. Se on koettu Ylisten festarien ja Kurun tien toisella puolella olevan leirintäalueen juhlien aikana. Niihin on kuitenkin matkaa, mutta tämä juhlatila on melkein tonttirajassa kiinni. Kokoukset ovat viikolla, mutta juhlat yleensä viikonloppuisin, jolloin työssäkäyvät tulevat rentoutumaan ja virkistymään loma-asunnoilleen. Häiriötä riittää koko viikoksi 24/7. Mikä on heidän oikeutensa rentoutumiseen ja rauhaan?

Hiking Travel, Hit Ky kirjoittaa kaavaa puoltavassa mielipiteessään:

Olen ollut mukana monissa Voionmaan saunalla järjestetyissä eri yhdistysten tilaisuuksissa, joiden kokouksen jälkeinen vapaa ohjelma venyi hyvinkin myöhään, saunottiin, ruokailtiin ja "parannettiin maailmaa" välillä varsinkin äänekkäästi.

Tällaiset häiriöt olivat satunnaisia opiston toiminnan aikana eivätkä puolla, että vastaavia häiriöitä tulisi sietää enenevässä määrin. "Saunan" jatkuvan vuokraus- ja matkailutoiminnan salliminen kaavamuutoksella muuttaa rauhallisen vapaa-ajanviettopaikan pysyvästi äänekkääksi ja rauhattomaksi alueeksi.

Yhdyskuntarakenne

Liikenne tulee lisääntymään, koska paikalle tullaan omilla autoilla ja bussilla. Parkkipaikkoja pitää rakentaa ja luontoa raivata sen alta.

Taloudelliset vaikutukset

Lähistöllä olevien loma-asuntojen arvo laskee. Välittäjät sanovat, että aina tulee ostaja, mutta kysymys on siitä, millä hinnalla. Häiriötekijät ovat aina yksi painava peruste, miten hintaa arvioidaan. Tässä asemakaava-ehdotuksessa se on tärkeä vaikuttaja. Kaavan laatijan mielipide on, että se ei vaikuta kiinteistöjen arvoon eikä aiheuta kuluja kaupungille ja tuo myös tuloja. Toisten tulot kasvaa ja toisten omaisuuden arvo laskee. Onko tämä tasavertaista, oikeudenmukaista?

Pienen taloudellisen menetyksen koin 2019 kesällä, kun vajastani huomasin kadonneen halkomakoneen ja ison Fiskarsin kirveen. Saranoista oli irrotettu ruuvit ja menty sitä kautta sisään. Katkenneita ruuveja löysin maasta ja ovi oli kiinni vain muutamalla. Ikävä kyllä en tehnyt rikosilmoitusta. Anne Salonen kysyi onko minulta varastettu mitään. Silloin en vielä ollut havainnut asiaa. Salonen kertoi tallissa olleesta autosta varastetun kaikki, mitä irti saatiin. Omalla kohdallani ei koskaan aiemmin ole varastettu mitään enkä ole muiltakaan kuullut. Varastaminen ja ilkeiden mahdollisuus lisääntyy, kun alueella liikkuu paljon väkeä. Kuinka alueen valvonta toimii ja asukkaat voivat tuntea olonsa turvalliseksi?

Yhteenveto

Näitä mielipiteitä esitetään nyt kolmatta kertaa kaavamuutoksen kohdalla. Niitä ennen oli rakennuslupahakemus. Millään ei tunnu olevan olleen vaikutusta. Samat asiat on toistettu moneen kertaan.

Kaavan laatija on joka kohdassa vähätellyt matkailubisneksen vaikutuksia vastineessaan. Hän käyttää sanontoja "vähäinen lisääntyminen", "kasvattaa jonkin verran käyttäjien määrää" ja "matkailutoimintaa pienessä mittakaavassa". Ne ovat kaavamuutoksen hakijalle edullisia lausuntoja. Häiriöt me jokainen koemme erilalla, mutta uskoisin, että kukaan tässä hakuprosessissa mukana oleva ei rehellisesti voi sanoa, että haluaisi omakotitalonsa, asuntonsa tai mökkinsä läheisyyteen juhla- ja kokoustilan.

Kuten jo aiemmin kirjoitin, että päätöksiä tehdään tutustumalla paperilla asioihin. Näin kauaskantoisia päätöksiä ei pidä tehdä niin, vaan nyt on aika päättäjien kuulla kannanottoja osallisilta paikan päällä ja samalla nähdä todellisuus. Koko alue on kesken. Mikä on tuleva toiminta opiston remontoituissa tiloissa? Toimintoja tulisi miettiä kokonaisuutena, jotta se olisi toimiva eikä tehdä osaratkaisuja vain yhden osapuolen eduksi.

Liitteenä: asianajaja, oikeustieteentori, varatuomari, Tiina Koskinen-Tammi laatimat mielipiteet elokuussa 2020 ja huhtikuussa 2021.

Kaavan hakijan vastine:

Muistutuksiin on laadittu yhteinen vastine, joka on yhteenvedon lopussa.

Muistutus 3 ja 4. (4.11.2021)

Toistamme 5.4.2021 esitetyn mielipiteemme ja muistutamme, että emme hyväksy kaavasuunnitelmaa, jossa Voionrannan kiinteistö muutettaisiin matkailua palvelevaksi alueeksi (RM-merkintä).

Kapea (kapeimmillaan kohdaltaan 35 metriä), rajoiltaan epäsymmetrinen, jyrkkä rinne tontti (noin 1.25 ha) on aivan liian pieni matkailualueeksi. Se sijaitsee keskellä rauhallista liki 100 vuotta vanhaa mökki asutusta.

Kaava ei kohtele oikeudenmukaisesti ja tasapuolisesti lähialueiden maanomistajia. Tämän kaava-muutoksen edut koskee yhtä yritystä (Voionranta Oy). Todellinen kaavasuunnitelma jää epäselväksi. Mitä alueelle ollaan oikeasti rakentamassa ja miten laajamittaista toimintaa alueelle suunnitellaan? Vai onko tämä suunnitelma korottaa alueen myyntiarvoa ja sitten myydä alue eteenpäin vaikka ulkomaiselle omistajalle? Voionranta Oy:n kiinteistön arvo tulee nousemaan moninkertaisesti ja mökki/huvila kiinteistöjen arvot tulevat "romahtamaan", jos kaava toteutuu.

Kuka haluaa asua tai viettää kesälomaansa häiriötä tuottavan meluisan matkailualueen naapurina?

Onko ylisuuren rantasaunan/luksushuvilan rakentaminen liian lähelle rantaa ja sen nykyinen toiminta laillista?

Voionrannan nykyinenkin toiminta aiheuttaa kohtuutonta haittaa, häiriötä ja räsitusta luonnolle ja naapurikiinteistöille ja sen asukkaille.

Viime kesäkuussa 12.6.2021 seurasimme rannastamme järvelle, jossa Voionrannan vuokralaiset ajavat vesiskoottereilla ja huudattavat pesimässä olevia lintuja. Vesiskootteri, mönkijä ja moottorikelkka toimintaa ei tulisi sallia luontomatkailualueella.

Kaavassa esitelty " pienimuotoinen, rauhallinen luontomatkailu" on vain unikuva, jota ei voida näillä suunnitelmilla ja ylisuurilla rakennusoikeuksilla mitenkään pitää realistisena.

Kaava-alueelle pitää sopia kaikki sen palvelut ja toiminnot.

Voionrannan jo nykyinenkin toiminta rasittaa kohtuuttomasti naapurikiinteistöjä. Vaadimme Voionrannan saunalle kulkevan jätevesiputken poistamista kiinteistömme alueelta. Sitä ei ole mainittu kauppakirjassamme 29.10.2019, kiinteistörekisteriotteessa eikä räsitustodistuksessa, joten siitä ei ole vahvistettua räsitettä, emmekä tule sitä antamaan.

Voionrannan nykyinen ja mahdollisesti kasvava käyttöaste tulee lisäämään huomattavasti jätevesikuormitusta. Riittääkö puhdistuskapasiteetti?

Lisäksi vaadimme aiemman vaatimuksemme mukaisesti tuija-aidan tai vaihtoehtoisesti kuusiaidan rakentamista koko yhteiselle rajalinjallemme ja parkkipaikan siirtoa ohjeellisen rakennuspaikan (numero 1) kohdalle. Aita mahdollistaisi myös sen, että vuokralaiset/juhlijat liikkuisivat ainoastaan Voionrannan kiinteistön alueella.

Kaavaa puoltavat ovat etupäässä yrityksiä, joiden osakkaat asuvat muualla ja harjoittavat liiketoimintaansa kauempana Ylöjärvellä tai Tampereella. Heille on tietävästi esitelty lähinnä nykyistä rantasaunaa/luksushuvilaa, joista he etupäässä antavat mielipiteensä. Varmaankin moni heistä ajattelisi toisin ja antaisi toisenlaisen lausunnon, jos asuisi tai olisi kesämökki kaava-alueen naapurina.

Ely-keskus ei puolla esitettyä kaavaa.

Olisi hyvä, jos asiaa käsittelevät tahot tutustuisivat paikan päällä kohteeseen ja voisivat itse todeta kaavahankkeen haitat ja epäkohdat.

Vetoamme Ylöjärven päättäjiin, joilla on suuri vastuu päätöksistä ja sen seurauksista, että tämä kaavahanke hylätään liian pienenä alueena ja kohtuuttomasti naapureita häiritsevästä ja kohtuuttomasti luontoa kuormittavana ja tuhoavana hankkeena. Vaadimme, että Ylöjärven kaupunki käyttäisi oikeuttaan olla hyväksymättä ehdotettua ranta-asemakaavaa.

Alue tulee säilyttää rauhallisena asumisen alueena myös tuleville sukupolville.

Kaavan hakijan vastine:

Muistutuksiin on laadittu yhteinen vastine, joka on yhteenvedon lopussa.

31:n henkilön allekirjoittama muistutus

Muistutus 5 (4.11. ja 5.11.2021)

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän saman muistutuksen allekirjoittaneiden kiinteistöjen omistajien vaatimukset ja huomiot tulee käsitellä yhtenä kokonaisuutena, vaikka allekirjoitukset ovat osittain erillisinä asiakirjoina.

1. Lähtökohdat ja vaatimukset

Suunnittelualue sijaitsee Näsijärven Kaiharinlahden länsirannalla. Ranta-asemakaava laaditaan tilan Peltola 980-409-3-332 alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,25 ha ja siihen kuuluu n. 100 m Näsijärven rantaviivaa. Suunnittelualue on lohkottu entisen Voionmaan opiston kiinteistön alueesta. Kaavaselostusehdotuksen mukaan "Suunnittelualueella sijaitsee Voionmaan opiston vanha rantasauna. navetta Ja kaksi varastorakennusta sekä 1970-luvulla rakennettu ja v. 2018 saneerattu vuokrauskäytössä oleva isompi rantasauna."

Suunnittelualueen osalliset ja vaikutuspiirin kuuluvien kiinteistöjen allekirjoittaneet omistajat (jäljempänä naapurikiinteistöjen omistajat) toteavat ja vaativat, että Ylöjärven kaupunki käyttäisi oikeuttaan olla hyväksymättä ehdotettua ranta-asemakaavaa jäljempänä esitetyillä perusteilla.

Ranta-asemakaavaa ei tule laatia esille olevan kaavaehdotuksen mukaisesti, vaan kaavaehdotusta tulee vähintäänkin edelleen kehittää ja muuttaa siten, että siinä huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) ja naapureiden tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset sekä luontoarvojen säilyminen.

Kiinteistöjen omistajat ovat jo kaavaprosessin aikaisemmissa vaiheissa esittäneen huomionsa suunnittelualueen kaavasunnitelmiin. Näitä huomioita ei ole kuitenkaan riittävässä määrin huomioitu.

2. Sovellettava lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvun 73 §:n mukaan laadittaessa kaavaa ranta-alueelle on 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).

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 omistaja ei saa kaavassa asettaa toisistaan poikkeavaan asemaan ellei siihen ole kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäyttöllisiä perusteita (KHO 2005:5). Hallintolain (434/2003) 2 luvun 6 §:n hyvän hallinnon yhdenvertaisuutta koskevan oikeusperiaatteen mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti.

3. Perustelut sovellettavaan lainsäädäntöön ja kiinteistöjen omistajien yksityiskohtaiset perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n 2 momentin mukaan "maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus"

Tässä tapauksessa edellytys ei täyty, sillä mm. maanomistajien yhdenvertaista kohtelua sekä aiotun maankäytön (matkailu) sopeutumista rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön sekä virkistystarpeita, maisema- ja vesiensuojelu ym. arvoja on arvioitava alueella laajemmin. Kaava-asiakirjoihin ei sisälly sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettua selvitystä, jonka perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä asetettujen kaavan sisältövaatimusten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumista voitaisiin arvioida koko sillä alueella, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Myöskään eri vaihtoehtoja ei ole arvioitu riittävästi. Ranta-asemakaavan valmistelussa olisi tullut antaa maanomistajien lisäksi myös muille osallisille todellinen mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavaselostusehdotuksen mukaan "Kaavan laatimisen tavoitteena on saada kiinteistö matkailua palvelevaksi alueeksi (RM-merkintä), joka mahdollistaa alueen kehittämisen ja olemassa olevien rakennusten vuokraustoiminnan. Edellytyksenä alueen kehittämiseksi matkailutarkoitukseen on vanhojen olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen. Ranta-asemakaavalla ei tulla osoittamaan uutta rakennusoikeutta. Alueen rantasaunat ovat olleet jo Voionmaan opiston aikana opiston omassa sekä vuokrauskäytössä. Tavoitteena on luontomatkailemisen kehittäminen. Voionranta Oy:n tarkoituksena on olla mukana hankkeessa, jossa kehitetään luontomatkailemista vastaamaan nykymatkailijan tarpeita. Hanke pohjautuu vastuulliseen toimintaan ja luonnon monimuotoisuuden kunnioittamiseen. Navettarakennus on tarkoitus ottaa lähinnä majoituskäyttöön ja siihen liittyen luontomatkailemisen kehittämiseen. Alueen luontomatkailemista tullaan toteuttamaan yhteistyössä muiden yritysten kanssa tarjoten vierailijoille mm. hyvinvointi-, koulutus-, elämys- ja cateringpalveluita." Naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan ranta-asemakaavaan asetetut tavoitteet eivät vastaa todellisesti sitä, että suunnittelualueen ja sen lähiympäristön luontoarvoja ja nykyistä käyttöä tarkoitusta kunnioitettaisiin. Vaikutukset suunnittelualueella, että sen ympäristössä myös vesistön toisella puolella ovat merkittävät mm. meluvaikutuksilta, jotka vaikuttavat sekä alueen eläimistöön ja kesäasukkaiden mielekkyyteen viihtyä alueella.

Alueen luontomatkailemisen käyttötarkoituksena

On epäselvää, mitä kaava-alueen maanomistajan aiotuksi käytöksi ilmoittama "luontomatkailemisen" käytännössä olisi. Paikalla ei ole kaavoitusta hakevan kiinteistön esittämää "kansallismaisemaa". Kaava-alueen lähistöllä ei ole vapaita rakentamattomia ranta-alueita, joita voisi käyttää jokamiehenoikeuden perusteella luontomatkailemista. Kaava-alue rajautuu yksityisten omistamiin loma-asuntoihin sekä entisen Voionmaan opiston alueeseen. Luontomatkailemiskäsite antaa virheellisesti mielikuvan siitä, että toiminnasta ei aiheutuisi häiriöitä. Tosiasiassa ehdotetut kaavamääräykset eivät rajoita toimintaa luontomatkailemista, vaan ne mahdollistaisivat jatkossa kaikenlaisen matkailupalvelutoiminnan järjestämisen kiinteistöllä. Kiinteistön käyttötarkoitusta ei ole syytä muuttaa. Kiinteistö on aiemmin ollut osa Voionmaan opiston kiinteistöä ja aluetta ja se on ollut rauhallisessa opiston käytössä kuten vieressä olevat mökkikiinteistötkin. Aluetta ei ole syytä muuttaa erilaisia häiriöitä aiheuttavaksi lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitetuksi alueeksi. Kaavaehdotus palvelee ainoastaan

kiinteistön nykyisen omistajan matkailuelinkeinotoimintaa, eikä alueen maankäyttöä laajemmin. Naapurikiinteistön omistajat pitävät erityisen tärkeänä sitä, että naapurikiinteistöjen mökkirauhaa ei pilata muuttamalla kiinteistöä matkailua palvelevaksi alueeksi. Tapaus on rinnasteinen Veittijärven avantosaunan tilanteeseen Ylöjärvellä; tontin kaavanvastainen käyttö johtaa saunan siirtämiseen toisaalle, jossa se ei aiheuta vastaavaa haittaa naapurikiinteistöille kuin nykyisessä paikassaan. Myös nyt kyseessä olevassa asiassa saunan käytöstä aiheutuvia haittoja tulisi arvioida samoin linjauksin. Kaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä ranta-asemakaavan edellytyksiä.

Naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan, vaikka kaavahakija viittaa pieneen matkailuhankkeeseen ja luontomatkailuun, haettava kaava mahdollistaa kuitenkin myös suuremman ja muunlaisen matkailutoiminnan. Koska on epäselvää mitä ja kuinka laajaa toimintaa suunnittelualueella todellisuudessa tullaan harjoittamaan, vaikutusten lopullinen arviointi on mahdotonta. Ilmeistä kuitenkin on, että toiminta ei tule rajoittumaan vain luontomatkailuun, koska ympäristö ei ole tähän otollinen. Myöskään tällä hetkellä alueen käyttö ei ole ollut luontomatkailua, vaan lähinnä juhlintaa ja äänekästä vapaa-ajan viettoa. Koska toiminta kuitenkin laajenisi jo nykyisestäään, on ilmeistä, että myös vaikutukset tulevat olemaan suuremmat, myös negatiivisessa mielessä. Tämän vuoksi naapurikiinteistöjen omistajat eivät voi hyväksyä ehdotettua kaavaa.

Olemassa olevan saunarakennuksen käyttötarkoitus

Kaavamuutosta hakevalla kiinteistöllä sijaitsee vanha navettarakennus, traktoritalli, erillinen autotalli ja opiston vanha sauna sekä uudemman saunarakennuksen paikalle rakennettu kolmen makuuhuoneen, oleskelutilan ja keittiötilan sisältävä rakennus. Saunan osuus tuosta saunarakennuksesta on pieni. Rakennus on selkeästi tarkoitettu tosiasiasa asuinkäyttöön ja vuokraustoimintaan, mikä onkin nykyisen kiinteistön omistajan toimiala. Naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan suunnittelualueen lähtökohtatiedot ovat virheelliset, eivätkä vastaa todellista käyttötarkoitusta. Navetan sijaan tuleva majoituksellinen käyttötarkoitus tulee lisäämään ympäristön kuormitusta. Naapurikiinteistöjen omistajien mielestä on vähintäänkin kohtuullista, että rakennuspaikka siirretään kauemmaksi naapurikiinteistöjen rajoista ja lähemmäksi opiston muita majoitusrakennuksia.

Kunnallistekniikka ja viemäröintiratkaisut

Suunnittelualueen nykyisessä ympäristössä on naapurikiinteistöjen käsityksen mukaan kunnallistekniikkaa ilman rasitteiden tai muiden oikeuksien perustamista. Naapurikiinteistöjen omistajat eivät voi hyväksyä tilannetta, että nämä kunnallistekniset ratkaisut jäisivät mahdollisen lainvoimaisen ranta-asemakaavamuutoksen myötä nykyisille sijoilleen. Naapurikiinteistöjen osakkeenomistajat vaativat, että alueen kunnallistekniset ratkaisut selvitetään ja niistä tehdään asiallinen suunnitelma siten, että rakennusjärjestyksen peruseräite siitä, että jokainen kiinteistö järjestää sade- ja hulevesien järjestämisen lähtökohtaisesti omalla kiinteistöllään täyttyy. Naapurikiinteistöjen omistajat haluavat varmistaa, että alueen ympäristönsuojelusta ja mahdollisista ympäristöriskeistä huolehditaan voimassaolevia säännöksiä noudattaen.

Luonto- ja ympäristövaikutukset

Naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan kaavamuutos tuo peruuttamattomia ja haitallisia luonto- ja ympäristövaikutuksia Näsijärven Kaiharinlahden koko ranta-alueelle, historiallinen liki satavuotinen alueellinen huvila- ja mökkikulttuuri on vaarassa heiketä sekä ja mökki- ja huviloihin kohdistuvat negatiiviset talousvaikutukset seuraavat ympäristövaikutuksen kuormituksen lisääntyessä ranta-alueella.

Katsomme, että Voionranta Oy:n aloittama nykyinen tai tuleva toiminta lisää alueen käytön vaikutuksia laajasti kaikille rantanaapureille. Voionmaan opiston ollessa vielä käytössä, pääasiallinen toiminta tapahtui Voinmaan opiston päärakennusten ympärillä. Nykyinen vireillä oleva suunnitelma tulee pohjautumaan huvila-alueen lähietäisyyteen ranta-alueella suuresti käyttäen. Koska alueelta luontoalueet ovat suuremmalti hävitetty erinäisissä eri muutoksen kohdissa, luontomatkailua ei alueella enää pysty harjoittamaan kuin pääosin ranta- ja vesialueilla. Ja tämä kuormittaa vesialuetta ja

olemassa olevaa huvila-aluetta olennaisesti. Aiemmin Voionmaan opiston käyttö oli koulutusta ja sivistystoimintaa. Ranta aluetta käytettiin hyvin rajatusti.

Suunnitelma ei huomioi eteläpuolella sijaitsevaa loma-asuntoaluetta. Lisääntyneellä ranta-alueen käytöllä ja sen läheisyydessä tapahtuva matkailutoiminta tuo paljon haittaa mainittujen kiinteistöjen käytölle. Tulee myös huomioida, että ympäri Kaiharinlahden laaja mökkiasutus on vaarassa häiriintyä, sillä vesi kantaa ääntä hyvin ja laajalle.

Navetan käyttötarkoitus ja ääni- ja meluhaittojen vaikutukset

Entisenä navettana rakennus on pääasiassa antanut naapurikiinteistöille suojaa, mutta matkailukäytössä sen vaikutus on aivan päinvastainen naapurikiinteistöjen omistajille.

Tavanomainen virkistyskäyttö äänineen on ymmärrettävää, mutta alueen muuttamista ympärivuotista matkailua palvelevaksi alueeksi emme mitenkään voi hyväksyä. Tällaiseen toimintaan, kun valitettavan usein liittyy kovaäänistä musiikin soittamista ja häiritsevää käyttäytymistä erityisesti loma-, ilta- ja yöaikaan. Myös moottorikäyttöisten harrastusvälineiden salliminen ja riehakas käyttö (esim. vesiskootterit ja moottorikelkat) aiheuttavat näkyviä ja kuuluvia häiriöitä. Koemme että melu sekä saasteet lisääntyvät elinkeinotoiminnan, lisääntyneen liikenteen ja kasvavan henkilömäärän seurauksena. Myös vesistön käyttö ja kuormitus lisääntyvät, vesilintujen pesintä ja luonnonrauha häiriintyy. Jos navetta, josta yli puolet on todellisuudessa kevytrakenteista latoa, "valjastetaan" matkailukäyttöön, on hyvin todennäköistä, että mökkinaapureiden lisäksi melusaaste kantautuu korkealta mäeltä vettä pitkin kauas Mutalan ja Kaiharinlahden asukkaille. Tällainen häiritsevä toiminta aiheuttaisi lisää valituksia ja laskisi merkittävästi myös kiinteistöjen arvoa aiheuttaen siten kohtuutonta taloudellista rasitusta rannan muille asukkaille. Useimmat vapaa-ajan asunnot ovat muodostuneet jo 1930-luvulla ja ovat olleet sukupolvien mittaisia investointeja. Suunniteltu kaavamuutos hyödyttäisi vain yksittäistä osakeyhtiötä.

Riittävän puuston ja kasvillisuuden säilyttäminen

Naapurikiinteistöjen omistajien huomion on kiinnittänyt myös ranta-asemakaavassa ehdotettu määräys siitä, että ranta-asemakaava-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus. Myös tämän kohdan käsittelyn osalta tulee huomioida kiinteistön omistajan tähänastiset toimet, joiden johdosta alueen puusto ja muu luonnon kasvillisuus on pääosin jo tuhottu. Siten naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan tällä kaavamääräyksellä ei ole enää suurta merkitystä huomioiden alueen jo olemassa oleva nykytilanne.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan tilanne on päinvastoin kuin kaavaehdotuksessa arvioidaan. että kaavalla ei olisi merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen läheisten ranta-alueiden luonnonympäristöön tai maisemaan eikä vesistön tilaan. Ranta- ja vesialueen vaikutukset alueella tulevat lisääntymään negatiivisesti, sillä jo nykyinen pienimuotoinen olemassa oleva vuokraustoiminta on lisännyt sitä negatiivisesti. Olemassa olleita luontoarvoja on jo nyt hävitetty, eikä niitäkään enää saada takaisin. Laajennettu toiminta ja siihen tarvittavat parkkialueet lisäävät vielä olemassa olevan alueen luonnonarvojen hävittämistä ranta-alueen läheisyydessä.

Sosiaaliset vaikutukset

Naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan kaavan toteutumisen sosiaalisiin vaikutuksiin viitaten, voidaan ennustaa olevan alueen käyttäjien määrän voimakas lisääntyminen. Suunnittelualueen lähiympäristön virkistyskäyttö tulisi naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan olemaan luonteeltaan paljon enemmän kuin jokamiehenoikeudella tapahtuvaa liikkumista ranta- ja vesialueilla.

Vesialueiden yleiskäyttöoikeuden lähtökohtana on, että siitä ei saa aiheutua vesialueen omistajalle, haltijalle tai muille tahoille vähäistä suurempaa haittaa. Hallituksen esityksen (HE 277/2009) mukaan vesistössä kulkemista on pidettävä siten tärkeänä vesistön käyttömuotona, että sen

asianmukaisesta käytöstä aiheutuvaa vähäistä haittaa vesialueen omistajille, haltijoille ja muille vesienkäyttömuodoille on pidettävä hyväksyttävänä. Mikäli laissa määrätyt yleiskäytön rajat ylitetään, voidaan tähän puuttua jälkivalvonnan ja viime kädessä rikosoikeudellisin keinoin. (...) yleiskäytön tulee tapahtua eri tahoille mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla. Huomioon tulee ottaa vesiympäristölle, vesialueen omistajille, rannanomistajille ja muille vesillä liikkujille aiheutuvat haitat. Kotirauhan turvaavat rikoslain 24 luvun säännökset saattavat eräissä tilanteissa ulottaa kotirauhan turvaaman piirin sellaiselle vesialueelle, joka sijaitsee asunnon tai loma-asunnon välittömässä läheisyydessä ja olisi rinnastettavissa piha-alueeseen. Asumiskäytössä olevan rannan välittömässä läheisyydessä tapahtuva tarpeetonta vahinkoa, haittaa tai häiriötä aiheuttava vesillä liikkuminen on kiellettyä (vesilaki 2 luku 3 §). Naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan alueen käyttäjien voimakas lisääntyminen tulee aiheuttamaan haittaa alueen muille käyttäjille, eikä kyse ole enää vesialueiden yleiskäyttöoikeuden piiriin kuuluvasta toiminnasta, kun alueella toimii elinkeinonharjoittaja.

Sosiaalisten vaikutusten arvioidaan heikentyvän matkailun lisääntyessä alueella. Lisääntyvä auto-liikenne, päivittäin/viikoittain vaihtuvat vierailijat ja heidän mukanaan tuoma yleinen levottomuus ja melu, mahdollinen häiriökäyttäytyminen ja alueella jokamiehenoikeudella tehtävä liikkuminen yksilönä tai ryhmänä tulee kuormittamaan alueen olemassa olevaa sosiaalista pääomaa.

Vaikutukset kiinteistöjen arvoihin

On selvää, että Voionmaan Oy kiinteistön arvo tulee kasvamaan. Naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan taloudelliset vaikutukset ulottuvat muihin siten, että muiden huvila ja mökki-asukkaiden kiinteistöjen arvot tulevat laskemaan lisääntyvän melun ja jo todetun olemassa olevan häiriökäyttäytymisen lisääntymisen myötä. Tämä tulee vaikuttamaan kaikkia Kaiharinlahden mökki- ja huvilaomistajia, asia koskettaa laajasti myös järvenlahden toisella puolella olevia huviloita ja mökkejä. Matkailukäyttö näin lähellä naapurikiinteistöjä alentaa niiden arvoa. Kyseessä on myös tulevien sukupolvien luonto- sekä taloudelliset arvot.

Ympäristön häiriötekijät

Vastoin kuin valmisteltu kaava-aineisto osoittaa naapurikiinteistöjen omistajien käsityksen mukaan alueelle syntyisi merkittävä määrä erilaisia häiriötekijöitä. Edellä mainittujen lisäksi muun muassa seuraavia:

- liikenne- ja alueella kulkevien ihmisten määrä kasvaa
- melu ja häiriökäyttäytyminen lisääntyy
- naapurikiinteistöjen yksityinen rauha katoaa
- vaikutukset Kaiharinlahden alueen olemassa oleviin kiinteistöjen omistajiin
- yksityinen rauha katoaa

Vuorovaikutus kaavavalmistelussa

Ottaen huomioon, että asiassa on esitetty lukuisia virheellisiä perusteluja, tulkintoja ja väittämiä, kaava-alueen vaikutuspiirissä olevat kiinteistöjen omistajat edellyttävät puolueetonta, huolellista ja tarkempaa selvitystä asian taustoista, tarkoituksesta ja vaikutuksista. Naapurikiinteistöjen omistajat myös edellyttävät, että asiassa päättävien tahojen edustajat vierailevat suunnittelualueella saadakseen tämänhetkisen ja oikean käsityksen asiassa. Suunnittelualueesta päätettäessä on myös huomioitava tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset suhteessa myös aikaisempiin kaavanhiljävällyksen linjauksiin (vrt. Veittijärven sauna).

Yhteenveto

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

Lopuksi halutaan vielä huomioida, että suunnittelualueella on jo nyt ollut saunarakennus eri käytössä kuin mitä voimassa olevat määräykset antavat ymmärtää. Siten viranomaista pyydetään kiinnittämään huomioita tähän lähtökohtatietoon.

Naapurikiinteistöjen omistajat haluavat, että tämän kaavan asiat ratkotaan normaalissa kaavaprosessimenettelyssä, ettei tarvitsisi vastaavaan valitusprosessiin lähteä. Naapurikiinteistöjen omistajat pyytävät myös huomioimaan aikaisemmin ELY-keskuksen tekemät huomiot kaavasta, jonka mukaan alueelle ei jää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa yhtenäistä rakentamatonta aluetta eikä kaava-alue muodosta tarkoituksenmukaista kokonaisuutta lain tarkoittamalla tavalla.

Lopuksi todetaan ja vaaditaan, että Ylöjärven kaupunki käyttäisi oikeuttaan olla hyväksymättä ehdotettua ranta-asemakaavaa edellä mainituilla perusteilla.

Kaavan hakijan vastine:

Muistutukseen on laadittu yhteinen vastine, joka on yhteenvedon lopussa.

MUISTUTUKSIIN LAADITTU YHTEINEN VASTINE:

Alue on nykyisellään kaavoitettu tehokkaaseen käyttöön

Kantatila 980-409-3-332 sijaitsee voimassa olevassa osayleiskaavassa asumisen ja palvelun alueella P-2/s-1. Alue on siten kaavoitettu tehokkaaseen käyttöön, ei tavanomaiseksi loma-asumiseen tarkoitetuksi alueeksi. Kantatilan lisäksi kiinteistön rajanaapureista ainoastaan entisen opistoalueen rakennukset ovat tähän asti olleet ympärivuotisessa käytössä.

Alueen aiempaa saunarakennuksen rakentamisen poikkeamislupaa koskevassa päätöksessä ELY-keskus on 7.11.2014 viitannut asiasta annettuun Hallinto-oikeuden päätökseen. Hallinto-oikeus on todennut, että ”sauna on pääasiassa Voionmaan opistossa opiskelevien käytössä, joten hanketta ei voida rinnastaa tavanomaiseen lomarakentamiseen tai yksityiskäyttöön tulevan rakennuksen rakentamiseen”.

Vastaavasti 23.9.2015 antamassaan päätöksessä Hallinto-oikeus on todennut, että alue on kaavassa ”osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, ei tavanomaiseksi loma-asumiseen tarkoitetuksi alueeksi”.

Edellä kuvatusti kaavanhakija katsoo Hallinto-oikeuden ja ELY-keskuksen tavalla, että alueen tulevaa kehitystä ei tule rinnastaa tavanomaiseen loma-asumiseen, vaan alueen aiempaan käyttöön, sekä kuntien, seurakuntien, opistojen, yhdistysten ja muiden järjestöjen kaltaisiin toimijoihin.

Uusi kaava ei lisää alueen ympäristövaikutuksia, joten kaavanhakija katsoo muutoksen olevan naapurien kannalta positiivinen ja paras vaihtoehto alueen kehittämiseksi Voionmaan Opiston toiminnan päätyttyä.

Aiempi käyttö

Osassa kaavaehdotuksesta jätetyissä muistutuksissa annetaan ymmärtää, että alue olisi aiemmin ollut kevyessä kesäasumiseen verrattavassa käytössä. Näin ei kuitenkaan ole, sillä nykyisen kaavan mukaisesti aluetta on jo useiden vuosikymmenten ajan käytetty erittäin tehokkaassa Voionmaan Opiston ja ulkopuolisten tahojen käytössä, ympärivuotisesti.

Alueen rantasaunoja on käytetty muun muassa seuraavaan:

- Opiston oma käyttö
 - Lyhytkurssikoulutuksen saunatilana kaikkina koulutuspäivinä
 - Opiston kansanopistotilojen saunatilana
 - Opiston elokuva-, näyttelijä- ja valokuvalinjan opetustilana
 - Henkilökunnan saunatilana
- Opiston ulkopuolinen käyttö
 - Kesäleiritoimintaan
 - Ulkopuolisten henkilöiden ja yhteisöjen juhlaikäyttöön
 - Valtiojohdon vierailut, kävijöinä muun muassa Urho Kekkonen, François Mitterrand, Kalevi Sorsa, Olof Palme, sekä lukuisia edelleen elossa olevia päättäjiä ja Suomen valtioneuvoston jäseniä
 - Naapuri totesi vuonna 2015 Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle toimittamassaan lausunnossaan: ”Pelkästään viime kesänä opisto vuokrasi tilojaan useille hääseureuille sekä erilaiseen leiritoimintaan. Tulevan saunan todellinen käyttötarkoitus on vuokrata sitä vapailla markkinoilla ulkopuolisille”

Navetan ja heinäladon aluetta on käytetty muun muassa seuraavaan:

- Opiston oma käyttö
 - Elokuvalinjan kuvauspaikkana
 - Musiikki- ja tanssitapahtumiin
 - Kesäleiripaikkana suurille ryhmille

- Opiston ulkopuolinen käyttö
 - Musiikki- ja tanssitapahtumiin
 - Rosvopaistijuhliin suurille seurueille
 - Naapuri toteaa vuonna 2021 Ylöjärven kaupungille toimittamassaan lausunnossaan: ”Musiikkitapahtumista heinäladossa ilmoitettiin etukäteen ja ne päättyivät klo 24”

Kuten edellä todetaan, koko kiinteistön alue on ollut tehokkaassa käytössä ainakin noin 50 vuoden ajan. Lausunnot liitteenä.

Haettava kaava ei lisää ympäristövaikutuksia

Kaavan hakija kehittää kiinteistöä hyvinvointi-, luonto-, liikunta-, elämys-, retiriitti-, kokous-, tyky-, tapahtuma- ja saunamatkailua palvelevaksi alueeksi. Suomalainen saunakulttuuri on hyväksytty UNESCO:n aineettoman kulttuuriperinnön listalle, joten Voionranta tarjoaa kahdella erilaisella saunallaan mahdollisuuden vahvistaa Tampereen alueen asemaa maailman saunapääkaupunkina ja lisätä siten myös Ylöjärven matkailun ja hyvinvointikulttuurin kasvua.

Matkailu tulee perustumaan ensisijaisesti kiinteistön tarjoamaan maisemaan sekä olemassa olevan rakennuskannan tarjoamiin mahdollisuuksiin. Näiden lisäksi yhteiskäytössä oleva Näsijärven järvi-luonto tarjoaa erinomaiset liikuntamahdollisuudet kaikkina vuodenaikoina, sekä palvelee vastavasti saunojen käyttäjiä myös talvella. Kaiharinlahden asukkaiden talvella auraama liikuntareitti lisää yhteistyön mahdollisuuksia alueen eri sidosryhmien välillä.

Alueen 1,25 hehtaarin pinta-ala ja rakennuskanta on rajallinen, joten tulevan toiminnan voidaan katsoa olevan aiempaa vähäisempää tai korkeintaan Voionmaan Opiston aiemman toiminnan laajuista. Tämä sekä suunnitellun toiminnan luonne huomioiden, hanke ei tule missään olosuhteissa lisäämään alueen naapureiden mainitsemia haittoja.



Näsijärvi mahdollistaa monipuoliset luontoelämykset hiihdosta retkiluisteluun, lumikenkäilyyn, veneilyyn ja kalastukseen.



Näsijärvi palvelee saunan käyttäjiä kesästä talveen.

Metsä- ja rantaluonto puustoineen ovat kaavoitettavan alueen ydin

Toimitetuissa muistutuksissa on annettu ymmärtää, että kaavan hakija olisi poistanut alueen puustoa tai kohdellut luontoa ja luontoarvoja muilla tavoin epäasiallisesti. Kiinteistön alueella sijaitsee täällä hetkellä niin paljon metsää, ettei sinne rakennukset ja tiealueet huomioiden ole mahdollista istuttaa merkittävästi enempää puita. Kaavan hakija ei ole tehnyt alueella minkäänlaista puuston poistoa. Kaavan hakija ei myöskään suunnittele tällaista, normaaleja metsähoidollisia toimenpiteitä lukuun ottamatta. Kiinteistön alueella jopa kuollut ja kelottunut puusto on jätetty poistamatta. Lisäksi alueella on tiheitä, läpipääsemättömiä puustoalueita.



Kaavoitettavan ranta-alueen rakennukset ovat puuston suojissa ja vaikeasti havaittavissa Näsijärveltä.



Suojapuuston puuttuessa osa läheisen loma-asuntoalueen rakennuksista on Näsijärveltä selvästi nähtävissä.



Suuri osa kaavoitettavan kiinteistön metsäalueista on luonnontilaista ja koskemattomaa.



Alueen asukkaat käyttävät kiinteistön polkuja ulkoiluun ja läpikulkuun.



Osa kaavoitettavan alueen metsästä on erittäin tiheää.



Kiinteistön alueella on myös kuollutta ja kelottunutta puustoa.

Muistutusten esittäjät vaativat aiemmin Ympäristölautakunnalta puuston poistoa

Edellisen omistajan aikana (vuoteen 2017 asti) kiinteistön rajanaapurit olivat valittaneet Ylöjärven ympäristölautakunnalle navetan alueen epäsiisteydestä ja rakennusten huonosta kunnosta. Navetan alueen puusto oli lahoa ja naapurit vaativat sen poistoa. Edellisen omistajan kunnostettua navetan ja poistettua lahon puuston keväällä 2017, kävivät useat kesäasukkaat kiittämässä häntä tehdystä työstä ja siistytyneestä ympäristöstä. Nyt samat tahot syyttävät alueen nykyistä omistajaa ympäristön turmelemisesta. Laho puusto poistettiin ja ympäristö siistittiin heidän omasta pyynnöstään edellisen omistajan toimesta keväällä 2017.

Kunnallistekniikka ja jätevesien käsittely

Kaavoitettavan kiinteistön alueelle on toimitettu käyttövesi Voionmaan Opiston pumppaamosta useita vuosikymmeniä, kaavan hakijan arvion mukaan 1970-luvulta alkaen. Pumppaamo palvelee koko opiston aluetta, sekä lähialueen omakotitaloja ja kesäasuntoja. Pumppaamo sijaitsee nykyisellään naapurikiinteistön ranta-alueella vesiosuuskunnan vesijättömaan tuntumassa.

Voionmaan Opisto saneerasi kunnallistekniikan 2010-luvun alussa, lisäten käyttövesiputkiston lisäksi myös jätevesiputkilyn tuolloin opiston omaan puhdistamoon. Kiinteistön jätevesihuolto on siten ratkaistu esimerkillisellä tavalla, merkittävästi alueen muita kiinteistöjä paremmin. Tämä mahdollistaa kiinteistölle suoran liittymisen myös Ylöjärven kaupungin jätevesiverkostoon myöhemässä vaiheessa.

Kiinteistön sade- ja hulevesiratkaisut on jo nykyisellään toteutettu kiinteistön omalla alueella, joten kaavan hakija katsoo vesienkäsittelystä esitetyt muistutukset kokonaisuudessaan tarpeettomiksi.

Liikenne

Kaavanhakija on aiemmin ottanut laajasti kantaa alueen vesiliikenteeseen, eikä se katso, että sen nykyinen tai suunniteltu toiminta poikkeaisi Kaiharinlahden vesiliikennestandardista merkittäväällä tavalla. Alueella on kesäaikana vilkasta, mutta tavanomaista, suuren järven vesiliikennettä. Nykyisellään noin 50%:lla alueen naapureista on käytössään oma moottorivene, jota säilytetään pysyvästi tai tilapäisesti kiinteistöjen rannassa.

Tieliikenteen osalta kaavoitettavan alueen käyttö on tavanomaista. Nykyinen tai tuleva tieliikenne ei tuota ympäristölle merkittävää tai aiempaa suurempaa häiriötä.

Kiinteistön alueella tapahtuu myös luvattonta liikennettä, joka on kaavan hakijan kontrollin ulottumattomissa. Kiinteistön alueen tiestöä sekä piha- ja ranta-alueita on käytetty ulkopuolisten tahojen toimesta luvattomasti myös mm. mönkijöillä, moottorikelkoilla, vesiskoottereilla ja jalkaisin myöhäisiin kellonaikoihin.

Oikaisu muistutuksessa esitettyyn väitteeseen viranomaistoiminnasta

Kaavanhakija katsoo oikeudekseen oikaista muistutuksessa esitetty väite alueella suoritetusta poliisitoiminnasta. Kaavan hakija on pyytänyt ja saanut poliisilta lausunnon väitetyn häiriön ajalta. Lausunnon selviää, että poliisilla ei ole ollut tehtäviä väitettynä aikana kyseisellä alueella. Lausunnon julkaisu JulkL:n 23 §:n 2 mom. nojalla on tässä yhteydessä kiellettyä.

Kaavanhakija liittää tähän vastineeseen lausuntoja alueen muilta käyttäjiltä.

Liitteet

- Pirkanmaan Ely-keskuksen päätös 7.11.2014 rakentamisen poikkeamisluvasta
- Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 22.9.2015 rakentamisen poikkeamispäätöstä koskevaan valitukseen
- Vuoden 2021-2022 mielipiteitä kaavoitettavan alueen käytöstä ja vaikutuksista naapurustoon



ASIA Rakentamisen poikkeamislupa

HAKIJA Kiinteistö Oy Voionmaanranta

Hakijan osoite

Opistontie 35,
34130 Ylinen

HAKEMUS

Kaupunki

Kylä

Ylöjärvi 980

Kyöstitä 409

Tila

RN:o

Pinta-ala m²

Peltola

3:72

206030

Rakennushanke

Rakennuksen
käyttötarkoitus

Rakenn.
lkm

Kerros-
luku

Kerros-
ala m²

Asunt.
lkm

Saunan laajennus ja
uudelleen rakentaminen 1

1½

192

-

Rakentamisrajoitus

Rakentaminen ranta-alueella ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa.

LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET

Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä. Hakemuksen johdosta on jätetty yksi naapurimuistutus.

HAKEMUKSEN AIKAISEMPI KÄSITTELY

Pirkanmaan ELY-keskus oli hylännyt hakemuksen 9.8.2012 antamalla päätöksellään Pirely/272/07.01/2012. Hakijan valituksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi päätöksen 2.10.2013 antamalla päätöksellään Nro 13/0628/2 ja palautti asian ELY-keskuksen uudelleen käsiteltäväksi. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi ELY-keskuksen valituksen hallinto-oikeuden päätöksestä 15.9.2014 antamalla päätöksellään T 2733 ja totesi, että hallinto-oikeuden päätöstä ei muuteta.

Sittemmin hakija on hakenut samaa saunaa koskevaa poikkeamislupaa siten, että kysymys olisi saman rakennuksen uudelleen rakentamisesta/peruskorjauksesta. ELY-keskus on tämän hakemuksen johdosta myöntänyt poikkeamisluvan 122,4 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen 1.8.2013 antamalla päätöksellään Pirely/72/07.01/2013. Kerrosala vastaa vuonna 1974 myönnettyssä saunan rakennusluvassa sallittua rakentamisen määrää. Hallinto-oikeus on hylännyt naapurin tästä päätöksestä tekemän valituksen 20.8.2014 annetulla päätöksellä Nro 14/0544/2, josta päätöksestä naapuri on valittanut korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Asian käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa on kesken.

Nyt on kysymys ELY-keskuksen ensimmäisen saunaa koskevan poikkeamislupapäätöksen käsittelystä uudestaan hallinto-oikeuden päätöksen perusteluissa esitetyt näkökohdat huomioon ottaen.

Hallinto-oikeus totesi, että sauna on pääasiassa Voionmaan opistossa opiskelevien käytössä, joten hanketta ei voida rinnastaa tavanomaiseen lomarakentamiseen tai yksityiskäyttöön tulevan rakennuksen rakentamiseen. Näin ollen hakemusta ei ole voitu hylätä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumisen perusteella. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan ELY-keskus ei ole päätöksessään myöskään tarkemmin arvioinut, miksi aiottu rakentaminen ei sopeudu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kolmanneksi hallinto-oikeus totesi, että kun otetaan huomioon mahdollisuus liittää poikkeamispäätökseen tarpeellisia lupaehtoja, ELY-keskus ei ole voinut päätöksestä ilmenevillä perusteilla hylätä Kiinteistö Voionmaanrannan poikkeamislupahakemusta.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

ELY-keskus suostuu hakemukseen seuraavilla ehdoilla:

1. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 122,5 m² eli saman verran kuin alkuperäisessä rakennusluvassa nro 75/74 on sallittu.
2. Rakennus tulee säilyttää yksikerroksisena ja kattomuodon on oltava loiva, enintään 15 asteen kaltevuudella oleva harjakatto.
3. Rakennuksen sisäänkäynnit ja mahdolliset rakenteelliset ulko-oleskelutilat on sijoitettava rakennuksen pohjoispuolelle.
4. Rakennuksen ja tilan 3:60 väliin on sijoitettava näköesteen muodostava suojaistutus.

PERUSTELUT

Hakemuksen sisältö, alueen kaavoitustilanne, ja poikkeamisen tarve

Rakennuspaikkana oleva Peltola-niminen tila Rno 3:72 sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kyöstilän kylässä. Hakemus koskee 192 k-m²:n suuruisen saunan rakentamista noin 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja noin 8 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa ei ole aluetta koskevia varauksia. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on osoitettu vireillä olevassa oikeusvaikutteiseksi tarkoitettussa osayleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueena, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa.

Kysymys ei ole tavanomaisen suuruisesta saunarakennuksesta eikä se tule samaan pihapiiriin olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa, joten hankkeen toteuttamiseen tarvitaan ELY-keskuksen myöntämä poikkeamislupa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta.

Alueen kaavoitustilanteesta johtuen hankkeeseen tulee sovellettavaksi Ylöjärven rakennusjärjestyksen määräykset. Hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen 18 §:n 4 momentin (rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta) ja 19 §:n (rakentamisen määrä) määräyksistä. Toimivalta poikkeuksen myöntämiseen kuuluisi kunnalle mutta ELY-keskus voisi ratkaista hakemuksen myös näiltä osin, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

Poikkeamisen edellytykset

Valmisteilla olevassa osayleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueelle, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1), ei ole määritelty rakennusoikeuden määrää eikä ole osoitettu yksittäisiä rakennusoikeuksia kuten esimerkiksi saunan rakennusala. Tämä selittyy sillä, että kaavamääräyksen mukaan alueen yksityiskohtainen maankäyttö tulee ratkaista asemakaavassa.

Kaupungin lausunnossa tuodaan esille, että kysymys on vanhan puretun saunarakennuksen tilalle rakentamisesta. Näin ollen olosuhteet eivät aikaisempaan muutu.

Asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan kysymys on vuonna 1974 myönnetyn rakennusluvan nojalla rakennetun saunarakennuksen uudelleen rakentamisesta/peruskorjauksesta. Alkuperäinen sauna on rakennusvirheistä johtuneista syistä (home, laho) jouduttu keskeisiltä osin purkamaan. ELY-keskus katsoo, että kun hanke toteutetaan alkuperäisen lainvoiman saavuttaneen rakennusluvan mukaisesti erityisesti rakennuksen kerrosalan ja kerrosluvun osalta, rakentaminen ei ratkaisevasti muuta alueen rakentamisolosuhteita aikoinaan laillisesti syntyneestä tilanteesta ja perusteet poikkeuksen myöntämiselle ovat olemassa.

Luvan ehdot

Maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n 1 momentin mukaan poikkeamislupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset ehdot ja määräykset. Lupaehtoja voidaan asettaa muun muassa tilanteessa, jossa ilman ehtoa poikkeamisen edellytykset eivät täytyisi ja hakemus tulisi hylätä.

Lupaehdot 1 ja 2

Rakennus sijoittuu lähimmillään noin 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen mukaan tämän suuruisen rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Hallinto-oikeus on todennut päätöksessään, että rakentamisen määrää ei tässä tapauksessa voida rinnastaa yksityiskäyttöön tulevien saunojen kokoon. Perustellessaan hakemuksen hylkäävää päätöstään maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumisella ELY-keskuksen vertailukohteena ei ole ollut yksityiset lomarakennuspaikkojen omistajat vaan Voionmaan opistoon rinnastuvat yhteisöt kuten kunnat, seurakunnat, yhdistykset ja muut järjestöt. Aiempi ympäristökeskus ja nykyinen ELY-keskus ei ole myöntänyt oikeushenkilöillekään oikeutta rakentaa lähes 200 k-m²:n suuruista saunaa vain noin 15 metrin etäisyydelle rannasta.

Hallinto-oikeuden päätöksestä on luettavissa, että ELY-keskuksen olisi tullut liittää päätökseen poikkeamisen edellytysten täyttymisen mahdollistavat ehdot.

Tässä tapauksessa kysymys on olemassa olevan saunan korvaamisesta samalla rakennuksen paikalla, joten ehto rakennuksen sijoittamista kauemmaksi rannasta, joka saattaisi mahdollistaa aiempaa suuremman rakentamisen määrän, ei tule kysymykseen. Vaikka rakennuksen ja saunan välissä on siinä määrin puustoa ja muuta kasvillisuutta, että rakennus ei kokonaisuudessaan näy järvelle, ehto puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä ei välttämättä tosiasiallisesti voi varmistaa näkyvää peittävän puuston säilymistä esim. myrskytilanteessa rannan ja rakennuksen välissä. Tästä syystä varovaisuusperiaate edellyttää, että kasvillisuusolosuhteiden muutoksen mahdollisuus otetaan huomioon harkittaessa rakentamisen määrää näin lähellä rantaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin 1 kohdan säännökset huomioon ottaen on rantamaisemallisista syistä perusteltua rajoittaa rakentamisen määrää siihen, mikä vuonna 1974 myönnetyn rakennusluvan nojalla laillisesti on voitu rakentaa. ELY-keskukselle toimitetuista piirustuksista ja valokuvista on pääteltävissä, että rakennukseen tulisi kerrosalaa myös toiseen kerrokseen. Ehto numero 2 liittyy osaltaan rakennusoikeuden määrän rajoittamiseen. Lisäksi vain 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevan rakennuksen korkeutta on syytä edellä mainituista rantamaisemallisista syistä johtuen rajoittaa hakemusasiallisissa esitetystä. ELY-keskus katsoo tosiasian olevan, että kaksikerroksisella vain 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevalla rakennuksella on rantamaisemaa muuttavaa merkitystä.

Lupaehdot 3 ja 4

Hakemusasiallisista syistä käy ilmi, että sauna tulisi yhteisölliseen käyttöön, josta johtuen sen käyttäjämäärän voidaan arvioida olevan tavanomaista yksityis-saunaa merkittävästi suurempi. Tämän mahdollistaa myös saunarakennuksen nyt sallittava kerrosala. Tästä syystä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että saunan käytöstä ei aiheudu naapureille kohtuutonta häiriötä.

Sisäänkäyntien ja rakenteellisten oleskelutilojen sijoittamisella rakennuksen pohjoispuolelle samoin kuin kasvillisuuden istutusvelvoitteella rakennuksen ja naapuritilan välille näkö- ja ääniesteeksi pyritään siihen, että hankkeen toteuttamisesta aiheutu maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä saman pykälän 2 momentissa tarkoitettulla tavalla merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Myös Hämeenlinnan hallinto-oikeus katsoi ELY-keskuksen jälkikäisessä saunan poikkeamislupapäätöksestä tehdyn valituksen johdosta 20.8.2014 antamassa päätöksessään Nro 14/0544/2, että ottaen huomioon edellä mainitut ehdot rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ELY-keskuksen johtopäätökset

Edellä mainituin perustein ELY-keskus katsoo, että kun hanke toteutetaan päätöksen liitettyjen ehtojen mukaisesti, poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 172 § ja 174 §.

LUPAMAKSU

Maksutta

PÄÄTÖKSEN VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

Poikkeamislupa on voimassa vuoden siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Poikkeamislupaa vastaavaa rakennuslupaa haetaan asianomaiselta rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

Rakennetun ympäristön yksikkö,
yksikön päällikkö

Ylitarkastaja

Leena Strandén

Kalervo Hirvonen

Päätöstä koskevat tiedustelut: Ylitarkastaja Kalervo Hirvonen p. 0295
036327

JAKELU

TIEDOKSI

Hakijalle

Ylöjärven kaupunginhallitus

Ylöjärven kaupungin rakennustarkastaja

Jasmin Assulin

Tiedoksiannettavat

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös

23.09.2015

12-0077-P01 1(6)

Annettu julkipanon
jälkeen

Antopäivä

Päätösnumero

22.9.2015

15/0365/2

Diaarinumero

02697/14/4111

Tied. sähköp.
- ymp. lte.

Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Asianosaiset

Valittajat Evamai Assulin, Jasmin Assulin ja Jael Assulin

Luvan saaja Kiinteistö Oy Voionmaanranta

Selostus asian aikaisemmasta käsittelystä

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (jatkossa ELY-keskus) on 9.8.2012 tekemällään päätöksellä PIRELY/272/07.01/2012 hylännyt Kiinteistö Oy Voionmaanrannan hakemuksen Ylöjärven kaupungin Kyöstilän kylässä sijaitsevalla Peltolan tilalla RN:o 3:72 olevan kerrosalaltaan 100 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen korjaamiseksi ja laajentamiseksi kerrosalaltaan 192 m²:n suuruiseksi ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 2.10.2013 nro 13/0628/2 Kiinteistö Oy Voionmaanrannan valituksesta kumonnut Pirkanmaan ELY-keskuksen päätöksen ja palauttanut asian ELY-keskukselle uudelleen käsiteltäväksi. Päätöksen perustelujen mukaan ELY-keskus ei ole päätöksestä ilmenevillä perusteilla voinut hylätä Kiinteistö Oy Voionmaanrannan poikkeamishakemusta.

Korkein hallinto-oikeus on 15.9.2014 antamallaan päätöksellä taltionumero 2733 hylännyt Pirkanmaan ELY-keskuksen valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä.

Edellä kuvatun prosessin ollessa Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa kesken Kiinteistö Oy Voionmaanranta on tehnyt samaa saunaa koskevan uuden poikkeamislupahakemuksen, jonka mukainen kerrosala oli 125,4 k-m².

Postiosoite
Raatihuoneenkatu 1
13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite
Arvi Kariston katu 5
13100 HÄMEENLINNA

Puhelinvaihte
029 56 42200

Faksi
029 56 42269

Sähköposti
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Pirkanmaan ELY-keskus on 1.8.2013 tekemällään päätöksellä PIRELY/72/07.01/2013 hyväksynyt Kiinteistö Oy Voionmaanrannan hakeuksen saunan uudelleenrakentamiseksi ja peruskorjaamiseksi ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa seuraavin ehdoin:

1. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 122,5 m² eli saman verran kuin alkuperäisessä rakennusluvassa nro 75/74 on sallittu.
2. Rakennus tulee säilyttää yksikerroksisena ja kattomuodon on oltava loiva, enintään 15 asteen kaltevuudella oleva harjakatto.
3. Rakennuksen sisäänkäynnit ja mahdolliset rakenteelliset ulko-oleskelutilat on sijoitettava rakennuksen pohjoispuolelle.
4. Rakennuksen ja tilan 3:60 väliin on sijoitettava näköesteen muodostava suojaistutus.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 20.8.2014 antamallaan päätöksellä nro 14/0544/2 muiden ohella Evamai, Jasmin ja Jael Assulinin valitettua ELY-keskuksen päätöksestä jättänyt valituksen muiden valittajien osalta tutkimatta ja hylännyt Jasmin ja Jael Assulinin valituksen.

Evamai, Jasmin ja Jael Assulinin haettua lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä **korkein hallinto-oikeus** on päätöksessään 20.11.2014 taltionumero 3625 todennut, että valituslupaa ei myönnetä.

Päätös, josta valitetaan

Pirkanmaan ELY-keskus PIRELY/272/07.01/2012, annettu julkipanon jälkeen 7.11.2014.

ELY-keskuksen päätöksessä todetaan, että asiassa on kysymys ELY-keskuksen ensimmäisen, 9.8.2012 tehdyn poikkeamislupapäätöksen käsittelystä uudetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen 2.10.2013 nro 13/0628/2 perusteluissa esitetyt näkökohdat huomioon ottaen.

ELY-keskus on myöntänyt haetun poikkeamisluvan saunan laajentamiseen ja uudelleen rakentamiseen ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa seuraavilla ehdoilla:

1. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 122,5 m² eli saman verran kuin alkuperäisessä rakennusluvassa nro 75/74 on sallittu.
2. Rakennus tulee säilyttää yksikerroksisena ja kattomuodon on oltava loiva, enintään 15 asteen kaltevuudella oleva harjakatto.
3. Rakennuksen sisäänkäynnit ja mahdolliset rakenteelliset ulko-oleskelutilat on sijoitettava rakennuksen pohjoispuolelle.
4. Rakennuksen ja tilan 3:60 väliin on sijoitettava näköesteen muodostava suojaistutus.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

ELY-keskuksen valituksenalainen päätös on kumottava. Asiassa tulee järjestää katselmus sen havainnoimiseksi, että asiat ovat rakennuspaikalla toisin kuin luvan saaja ja ELY-keskus esittävät.

ELY-keskuksen päätös 1.8.2013 dnro PIRELY/72/07.01/2013 ja Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 20.8.2014 nro 14/0544/2 perustuvat virheellisiin tietoihin. Lisäksi asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka olisi olennaisesti voinut vaikuttaa päätöksiin.

Asian käsittelyssä on tapahtunut selkeitä virheitä liittyen muun ohella alkuperäisen saunan ikään ja paikkaan. Uuden saunarakennuksen vieressä on ollut ja on edelleenkin 1950- tai 1960-luvulla rakennettu muutaman hengen pieni sauna. Sen viereen rakennettiin 1970-luvulla yleiseen käyttöön tarkoitettu suurempi sauna, jota myöhemmin alettiin vuokrata ulkopuolisille ja jota nyt alettiin laittomasti leventää ja korottaa. Opisto vetosi uudessa hakemuksessaan muun muassa siihen, että puretulle saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa (nro 75/74) jo vuonna 1974. Alueen alkuperäisestä kaavasta käy kuitenkin ilmi, että paikalle ei alun perinkään ole kaavoitettu minkäänlaista rakennusta. Näin ollen myös edellinen rakennus lienee ollut laitton.

Kysymys on nyt 30 vuoden jälkeen käyttötarkoitukseltaan olennaisesti erilaisesta rakennuksesta. Kyseessä on käytännössä uuden rakennuksen rakentaminen. Hallinto-oikeus totesi saunan olevan pääasiassa Voionmaan opistossa opiskelevien käytössä. Se on osittain totta, mutta ei koko totuus. Pelkästään viime kesänä opisto vuokrasi tilojaan useille hääseuruille sekä erilaiseen leiri-toimintaan. Tulevan saunan todellinen käyttötarkoitus on vuokrata sitä vapailla markkinoilla ulkopuolisille.

Olosuhteet tapauksessa ovat muuttuneet prosessin aikana sen jälkeen, kun Voionmaan opisto ilmoitti keväällä 2014 muuttavansa pois Ylöjärveltä. Kukaan ei tällä hetkellä tietäne, kenen omistukseen ja mihin käyttötarkoitukseen suurehkö vuokrasauna tulevaisuudessa päättyy.

Nyt tekeillä oleva uusi rakennus sijaitsee vain joitakin metrejä valittajien aidasta, talosta ja makuuhuoneiden ikkunoista ja vain 15 metrin päässä rannasta. Se muuttaa maiseman täysin vieden mennessään valon ja auringonlaskun. Uuden rakennuksen tieltä on kaadettu pusikot ja puut ja kuravesi valuu muoviputkesta suoraan järveen.

Koska Voionmaan opiston ilmeinen tarkoitus on vuokrata tilaa ulkopuolisille kokous- ja juhlaikäyttöön, rakennus alentaa koko laajan Kaiharin lahden lukuisien asukkaiden asumisviihtyvyyttä sekä kiinteistöjen ja maiden arvoa huomattavasti. Opisto on esittänyt, että sauna ei käytännössä näy järvelle ja että lähimpään naapuriin on välissä suurta puustoa. Tämä ei pidä paikkaansa. Muutamat välissä olleet pensaat Voionmaan opisto on kaatanut työmaan alta. Näköeste on lähes olematon. Lisäksi melu leviää koko järven yli.

Lausunnot ja selitykset

Pirkanmaan ELY-keskus on antanut valituksen johdosta lausunnon, jonka mukaan valitus tulee aiheettomana hylätä. Lausunnossa on lisäksi tuotu esille, että valituksenalainen päätös vastaa sisällöltään täysin ELY-keskuksen päätöstä 1.8.2013 PIRELY/72/07.01/2013.

Kiinteistö Oy Voionmaanrannalle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen valituksen ja lausunnon johdosta. Selitystä ei ole annettu.

Assulinit ovat antaneet lausunnon johdosta vastaselityksen.

Merkintä

Hallinto-oikeudella on ollut käytössään korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 20.11.2014 taltionumero 3625 ratkaistun asian asiakirjavihko.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen katselmuksen toimittamisesta.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Katselmus

Kun otetaan huomioon peruste, jonka vuoksi valittajat ovat pyytäneet katselmuksen toimittamista, sekä asiakirjoista saatava selvitys, katselmuksen toimitaminen ei ole asian selvittämiseksi tarpeen.

Pääasia

Poikkeamispäätöstä koskevat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1, 2 ja 3 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen mainitussa laissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentin mukaan poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Saman pykälän 2 momentin mukaan poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä

haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asiassa saatu selvitys ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Nyt käsiteltävänä oleva poikkeamislupa-asia on tullut Pirkanmaan ELY-keskuksen ratkaistavaksi Hämeenlinnan hallinto-oikeuden palautuspäätöksen 2.10.2013 nro 13/0628/2 saatua lainvoiman. Ennen hallinto-oikeuden mainitun päätöksen antamista Kiinteistö Oy Voionmaanranta on tehnyt samaa saunarakennusta koskevan uuden poikkeamislupahakemuksen, joka erosi ensimmäisestä hakemuksesta siten, että haettu kerrosala oli pienentynyt 192 k-m²:stä 125,4 k-m²:ksi. Jälkimmäisen hakemuksen johdosta ELY-keskus myönsi tietyn ehdoin poikkeamisluvan, joka naapureiden siitä valitettua sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 20.11.2014 taltionumero 3625. Nyt kysymyksessä oleva poikkeamislupa vastaa ehdoiltaan täysin edellä mainittua lainvoimaista poikkeamislupaa.

Asiassa on kysymys Voionmaan opiston yhteydessä sijaitsevan rantasaunan uudelleenrakentamisesta ja peruskorjauksesta. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on oikeusvaikutuksettomassa kaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, ei tavanomaiseksi loma-asumiseen tarkoitettu alueeksi. Jälkimmäisen poikkeamislupa-asian hakemusasiakirjoihin liitetyistä valokuvista ilmenee, että saunarakennuksen edessä sijaitsee järveltä katsottuna puustoa, eikä sauna näy kokonaisuudessaan järvelle. Kun vielä otetaan huomioon, että uusi saunarakennus vastaa samalla paikalla yli 30 vuoden ajan sijainnutta rakennusta ja että poikkeamisluvalla on sallittua rakentaa 122,5 m²:n suurinen eli vuonna 1974 myönnettyä rakennuslupaa vastaava rakennus, hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön järjestämiselle tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävästi rakentamiseen. Saunan sijainti ja valituksenalaisessa päätöksessä asetetut saunan sisäänkäynnin sijoittamista ja istutuksia koskevat ehdot huomioon ottaen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia. Valittajien esittämä huoli saunan käyttämisen yhteydessä esiintyvistä häiriökäyttäytymisestä ei ole peruste olla suostumatta hakemukseen. Koska kysymys on samalla paikalla sijainneen saunarakennuksen korvaamisesta, rakentamiselle on esitetty laissa tarkoitettu erityinen syy. Se, että Voionmaan opisto mahdollisesti tulevaisuudessa myy nyt kyseessä olevan kiinteistön, ei ole peruste arvioida asiaa toisin.

Kun otetaan huomioon, että rakennuspaikalla on sijainnut sauna ainakin 1970-luvulta alkaen ja että saunarakennus on laajennettuna hyväksytty nykyiselle paikalleen noin 30 vuotta sitten, valituksessa esitetylle väitteelle siitä, että saunarakennus ei mahdollisesti ole sijoitettu vuonna 1974 myönnetyn rakennusluvan mukaisesti, ei ole nyt annettava merkitystä. Asian oikeudellisen arvioinnin kannalta merkitystä ei ole myöskään sillä seikalla, että Kaiharin lahden kiinteistöjen arvo mahdollisesti laskisi.

Edellä mainituilla perusteilla ELY-keskuksen päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Hallintolainkäyttölaki 41 §

Lausunto Voionmaan opiston rantasaunan ja navetan käytöstä

Tulin töihin Voionmaan opistoon 8.1.2007 koulutuspäällikön tehtävään. Toimenkuvaani kuului lyhytkurssikoulutus ja kiinteistön valvonta sekä muut tehtävät.

Voionmaan opiston rantasaunaa käytettiin seuraavalla tavalla:

1. Lyhytkurssikoulutuksen saunatilana.

Lyhytkurssiasiakkaat ohjattiin saunaan iltapalan ja virvokkeiden pariin koulutuspäivinä. Tällöin saunan käyttöaika oli klo 18-22 välillä.

2. Opiston kansanopistolinjojen saunatilana.

Kansanopistolinjojen nuoret käyttivät saunaa syksyisin ja toukokuussa. He myös kokoontuivat laiturilla omatoimisesti. Opiston loppuajoina saunominen siirrettiin kotkakylän saunaan.

3. Opiston elokuva-, näyttelijä- ja valokuvaalinjan opetustilana.

Saunatilaa tarvittiin sellaiseen opetukseen, jossa ryhmä tarvitsi rauhallisen tilan opiston muulta toiminnalta. Tila oli myös tukikohtakäytössä elokuvaopetuksessa. Toiminta oli säännöllistä koko lukuvuoden aikana.

4. Henkilökunnan saunatilana.

Opistolla asui henkilökuntaa. Saunaa ja rantaa käytettiin varsinkin kesällä. Opiston henkilökuntaa osallistui paikalliseen kalastusosuuskunnan toimintaan. Myös venepaikkoja oli rannassa.

Navettarakennusta käytettiin elokuvaalinjan kuvauspaikkana.

Opisto lopetti toimintansa Ylöjärvellä toukokuussa 2016. Viimeiset vuodet sauna oli korjauksen alla, joten saunaa ja rantaa ei käytetty.

Voionmaan opiston alue on ollut sivistyksellisesti ja kulttuurisesti tärkeä osa Ylöjärven toimintaa. Rantasauna on ollut paikka, jonne opiston ulkopuoliset yksilöt ja yhteisöt ovat päässeet. Alueella ovat viihtyneet niin kotimaiset kuin kansainvälisetkin vieraat. Presidenttejä, pääministereitä, työläisiä ja opiskelijoita on yhdistänyt sauna, ranta ja Näsijärvi.

Toivon, että tulevatkin sukupolvet voivat tutustua tähän yhteiseen kulttuurimaisemaan.

Tampereella 5.1.2022



Lausunto

Tila nimeltä Peltola 980-409-3-332

Aiemmin omistamallamme Peltolan tilalla teimme ympäristön ja navettarakennuksen kohennus ja siistimistöitä. Ennen meidän omistusaikaamme useat kesäasukkaat olivat tehneet valituksia ympäristölautakunnalle navetan ja ympäristön karmeasta siivottomuudesta.

Siivosimme navetan sisältä kaikki romut ja kunnostimme sisäosan, sillä se oli ollut käyttökiellossa, tämän jälkeen paloviranomaiset antoivat luvan rakennuksen käyttöön. Kunnostimme myös ulkovuoren ja maalasimme maisemaan sopivaksi.

Siivosimme koko ympäristön, siistimme risut ja pensaat, sekä muutaman haavan, kuusen ja joitain juurilahoja mäntyjä siltä tontilta. Ennen puiden kaatoa kysyimme Assulinin pariskunnan mielipidettä puiden kaadosta ja he olivat puiden kaatamisen kannalla.

Tämän siivouksen jälkeen useat kesäasukkaat kävivät kiittämässä kauniista ympäristöstä.



Mielipide/kannanotto

6.1.2022

Ylöjärven kaupunki

Kaavoituslautakunta/kaavoitus

PI22 33471 Ylöjärvi

Johdanto


Olen seurannut asian käsittelyä, uutisointia, valituksia ja vastineita jo jonkin aikaa. Itse olen yrittäjänä vuokralla Voionmaan opistolla ollut nyt vuoden ja tuttu paikka se on jo omilta opiskelu ajoilta jolloin ensimmäisen kerran vierailin alueella. Mutta nyt on pakko kirjoittaa myös itse asiasta.

Mielipiteeni Voionmaan rannan rantakaava ehdotuksesta

1. Nykyinen käyttö Voionmaan rannan ranta saunalla on ihan yhtä rauhallista/rauhatonta kuin minkä tahansa mökkisaunan tai rakennuksen käyttö samalla alueella. Mielestäni kaikista rannan asutuksissa on hyvinkin sama meininki kun porukkaa on enempi tulee ääntä ja kun vain muutama et edes tiedä onko ketään "kotona". Se on normaalia elämistä ei sen häiritsevämpää minusta aiheuttaako elämisen ääniä aina sama mökkiläinen vaiko satunnainen saunan käyttäjä?
2. Mielestäni Voionmaan rannan aluetta on kunnostettu hyvällä maulla ja vanhaa tyyliä kunnioittaen. Haluaisin tämän olevan jatkuva suunta edelleen minusta on hienoa että ylipäätään koko Voionmaan opiston aluetta korjataan, siistitään ja parannetaan oli se jo päässytkin hieman repsahamaan ajan saatossa.
3. Jostain mielipiteestä luin lauseen jossa kysyttiin haluaako kukaan viereensä matkailua ja majoitusta kokoustiloja yms. Jos asuisi kyseisen tontin vieressä vastaus voisi olla toisenlainen. **TODELLAKIN** haluaa, minusta olisi hienoa että Voionmaan alueesta saataisiin elinvoimainen alue jossa tuon rauhan ja kauneuden lisäksi olisi jotain muutakin. Kokoukset kuulostaa naapurista vuokrattuna todella hyvältä vaihtoehdolta samoin kuin se että se komea navetta saisi itselleen uuden funktion esim. Pop up kesä kioskina tai kesäisellä konsertti paikkana josta koko alueen väki voisi nauttia. Meistähän ei kukaan tiedä mitä siihen on suunnitteilla mutta aina peläten suurinta katastrofia meidänhän pitäisi aina kieltää kaikki. Eli Mielestäni matkailu mielessä tällä alueella olisi annettavaa vaikka opisto ei olekaan järjestämässä enään voisihan sen sallia yrittäjälle.
4. Itse käytän vuokra mökkejä tai vastaavia paljon matkaillessani ja juhlia järjestäessä. Voionmaan rannan sauna on loistavan kokoinen pienelle porukalle juurikin mökkimatkailun kaltaiseen toimintaan, mutta juhlimista varten minun suuri perheeni ei sinne mahtuisi. Eli en näe varaa myöskään tuossa jatkossakaan että juhlat olisivat ylitsepääsemätön haitta alueelle, samalla lailla nytkin juhannus tai rapujuhlat syntymäpäivät yms mökkiläisten ajanvietot kuuluvat tähän mökki alueeseen. Edelleen Mielestäni ei ole merkitystä aiheuttaako elämisen ääniä aina sama mökkiläinen vaiko vaihtuva retkeiliä/matkailia. Mutta esimerkiksi jos en olisi pirkanmaalainen ja haluaisin lomailla perheeni kanssa Tampereella useammassa kohteessa esim. särkänniemi, teatteri tapahtuma yms. mutta silti haluaisin illaksi pysyvän mökin läheltä keskustaa olisi tämä loistava tukikohta meille matkailioina mutta käyttö silti hyvin mökkeilyn kaltaista pienellä luksuksella.

Mielestäni siis haettava rantakaava on hyvä suunnitelma ja varmasti palvelee meitä kaikkia alueen käyttäjiä tavalla tai toisella tulevaisuudessa.

Pyydän että mielipiteeni/kannanottoni on luottamuksellinen ja vain kaavoituslautakunnan käyttöön.


Ylöjärvellä 6.1.2022

Lausunto

Ranta-asemakaava

1 Peltola 980-409-3-332

Kyöstilänkylässä Peltolan tila
on mielestämme kauniisti rakennettu
luontoon hienosti sopiva päärakennus
Taidolla korjatut muut rakennukset
Myös upealla paikalla sijaitseva
vanha navetta rakennus
jonka tassilattialla Olof Palmén
viihtyi erittäin hyvin
Myös navetta rakennuksen
ympäristö on maisemointi
hyvin kauniiksi luontoaarvoita
kunnioittavan vanhat komarit
Männyt luovat hyvän tunnelman
koko tilan miljöön erittäin
kaunis

Kyöstilässä 27.12.2021

Seläpuolella

Ps olen asunut naapurustossa 77 vuorokautta

Lähettäjä:

Lähetetty: maanantai 29. marraskuuta 2021 5.03

Vastaanottaja:

Aihe: Re: Jäljennökset

Helmikuu 2021

Muutin helmikuun 2021 alussa voionmaalle ja olen työskennellyt monella tapaa ja harrastellut voionmaan ulkoalueilla monia toimia.

Muutin huoneistoremontin jälkeen rakennukseen Kipinä ja sen rakennuksen ympäristössä ollut kutakuinkin päivittäin ulkosalla.

Häiriöt.

Ainoat varsinaiset häiriöt ovat olleet voionmaan opiston työntekijöiden aiheuttamia, kun tekivät metsänraivuuta moottorisahoilla ja raivaussahoilla, meteliä siis oli, mutta sitäkin vain kaksi - kolme päivää, ei sen kummempaa.

Kaivinkone teki jotain urakkaansa myös voionmaan opiston alueella noin viikon ajan, siitä oli vähäinen häiriö parina päivänä, ei kuitenkaan mitään suurta ongelmaa, joten asia kunnossa.

Naapurit

Rannan naapuri (Tervalta) on koneillaan jyrännyt omaa kenttäänsä / peltoonsa aika tavalla, moottorin jurina on ollut melko voimakasta ja kuorma-autoliikennettäkin on ollut tukkipuiden ja muiden kuljetuksissa hänen tontillaan.

Muista naapureista en ole kuullut hisaustakaan oikein missään muodossa, vain kerran oli kai (epävarmaa) hieman jotain lasten ääniä, mutta ei missään tapauksessa mitenkään häiritsevästi, joten sitäkin lienee turha mainita tässä yhteydessä häiriöksi.

Autoliikenne


Joskus menee jokin henkilöauto pihani ohitse ja harvakseltaan jokin pakettiautokin, mutta niiden äänet ovat niin hiljaisia, etten niitä kunnolla edes kuule ja jos vähänkin käy tuuli, ääniä ei kuule lainkaan, joten en mitenkään koe häiriöksi harvakseltaan kulkevaa autoliikennettä, eli mahdollisten saunavieraiden käynnit voionrannan saunalla tapahtuvat niin asiallisesti, että niitä ei juuri huomaa, vaikka yhdystien vieressä puhastelee, missään tapauksessa ei voi siis puhua häiritsevästä toiminnasta, vaan pikemminkin hiljaisesta maalaiselämästä.

Ajoneuvoliikenteen pitäisi lisääntyä todella paljon, 200%, että se voisi olla edes jollain tavalla häiritsevää.

Voionrannan sauna

Olen käyttänyt saunaa pari kertaa, paikka on hyvin rauhallinen muuten, mutta naapurista on kuulunut meteliä, jos ei valla kovasti, niin jossain määrin häiritsevästi kuitenkin.

Mitään moitittavaa tai huomautettavaa en kyseiseltä saunalta löydä, kaikki on erinomaisessa kunnossa, on siistiä ja puhdasta ja alue on hyvin hoidettu.


Voionmaan asukas.

Lähettäjä: [REDACTED]

Lähetetty: tiistai 28. joulukuuta 2021 19.21

Vastaanottaja: [REDACTED]

Aihe: Re: Tiedustelu.

Hei!

Ottaen huomioon kiinteistömme etäisyys Voionranta Oy:n kiinteistöstä, ei mahdollisesta häiriötä aiheuttavasta toiminnasta Voionranta Oy:n kiinteistöllä ole meillä havaintoja.

[REDACTED]

Lähettäjä: [REDACTED]

Lähetetty: tiistai 30. marraskuuta 2021 14.12

Vastaanottaja: [REDACTED]

Aihe: Re: Tiedustelu

Moro,

Ei meille ole ollut minkäänlaista häiriötä Voionrannan toiminnasta.



ASIA Rakentamisen poikkeamislupa

HAKIJA Kiinteistö Oy Voionmaanranta

Hakijan osoite

Opistontie 35,
34130 Ylinen

HAKEMUS

Kaupunki

Kylä

Ylöjärvi 980

Kyöstiä 409

Tila

RN:o

Pinta-ala m²

Peltola

3:72

206030

Rakennushanke

Rakennuksen
käyttötarkoitus

Rakenn.
lkm

Kerros-
luku

Kerros-
ala m²

Asunt.
lkm

Saunan laajennus ja
uudelleen rakentaminen 1

1½

192

-

Rakentamisrajoitus

Rakentaminen ranta-alueella ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa.

LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET

Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä. Hakemuksen johdosta on jätetty yksi naapurimuistutus.

HAKEMUKSEN AIKAISEMPI KÄSITTELY

Pirkanmaan ELY-keskus oli hylännyt hakemuksen 9.8.2012 antamalla päätöksellään Pirely/272/07.01/2012. Hakijan valituksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi päätöksen 2.10.2013 antamalla päätöksellään Nro 13/0628/2 ja palautti asian ELY-keskuksen uudelleen käsiteltäväksi. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi ELY-keskuksen valituksen hallinto-oikeuden päätöksestä 15.9.2014 antamalla päätöksellään T 2733 ja totesi, että hallinto-oikeuden päätöstä ei muuteta.

Sittemmin hakija on hakenut samaa saunaa koskevaa poikkeamislupaa siten, että kysymys olisi saman rakennuksen uudelleen rakentamisesta/peruskorjauksesta. ELY-keskus on tämän hakemuksen johdosta myöntänyt poikkeamisluvan 122,4 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen 1.8.2013 antamalla päätöksellään Pirely/72/07.01/2013. Kerrosala vastaa vuonna 1974 myönnettyssä saunan rakennusluvassa sallittua rakentamisen määrää. Hallinto-oikeus on hylännyt naapurin tästä päätöksestä tekemän valituksen 20.8.2014 annetulla päätöksellä Nro 14/0544/2, josta päätöksestä naapuri on valittanut korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Asian käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa on kesken.

Nyt on kysymys ELY-keskuksen ensimmäisen saunaa koskevan poikkeamislupapäätöksen käsittelystä uudestaan hallinto-oikeuden päätöksen perusteluissa esitetyt näkökohdat huomioon ottaen.

Hallinto-oikeus totesi, että sauna on pääasiassa Voionmaan opistossa opiskelevien käytössä, joten hanketta ei voida rinnastaa tavanomaiseen lomarakentamiseen tai yksityiskäyttöön tulevan rakennuksen rakentamiseen. Näin ollen hakemusta ei ole voitu hylätä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumisen perusteella. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan ELY-keskus ei ole päätöksessään myöskään tarkemmin arvioinut, miksi aiottu rakentaminen ei sopeudu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kolmanneksi hallinto-oikeus totesi, että kun otetaan huomioon mahdollisuus liittää poikkeamispäätökseen tarpeellisia lupaehtoja, ELY-keskus ei ole voinut päätöksestä ilmenevillä perusteilla hylätä Kiinteistö Voionmaanrannan poikkeamislupahakemusta.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

ELY-keskus suostuu hakemukseen seuraavilla ehdoilla:

1. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 122,5 m² eli saman verran kuin alkuperäisessä rakennusluvassa nro 75/74 on sallittu.
2. Rakennus tulee säilyttää yksikerroksisena ja kattomuodon on oltava loiva, enintään 15 asteen kaltevuudella oleva harjakatto.
3. Rakennuksen sisäänkäynnit ja mahdolliset rakenteelliset ulko-oleskelutilat on sijoitettava rakennuksen pohjoispuolelle.
4. Rakennuksen ja tilan 3:60 väliin on sijoitettava näköesteen muodostava suojaistutus.

PERUSTELUT

Hakemuksen sisältö, alueen kaavoitustilanne, ja poikkeamisen tarve

Rakennuspaikkana oleva Peltola-niminen tila Rno 3:72 sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kyöstilän kylässä. Hakemus koskee 192 k-m²:n suuruisen saunan rakentamista noin 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja noin 8 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa ei ole aluetta koskevia varauksia. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on osoitettu vireillä olevassa oikeusvaikutteiseksi tarkoitettussa osayleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueena, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa.

Kysymys ei ole tavanomaisen suuruisesta saunarakennuksesta eikä se tule samaan pihapiiriin olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa, joten hankkeen toteuttamiseen tarvitaan ELY-keskuksen myöntämä poikkeamislupa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta.

Alueen kaavoitustilanteesta johtuen hankkeeseen tulee sovellettavaksi Ylöjärven rakennusjärjestyksen määräykset. Hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen 18 §:n 4 momentin (rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta) ja 19 §:n (rakentamisen määrä) määräyksistä. Toimivalta poikkeuksen myöntämiseen kuuluisi kunnalle mutta ELY-keskus voisi ratkaista hakemuksen myös näiltä osin, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

Poikkeamisen edellytykset

Valmisteilla olevassa osayleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueelle, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1), ei ole määritelty rakennusoikeuden määrää eikä ole osoitettu yksittäisiä rakennusoikeuksia kuten esimerkiksi saunan rakennusala. Tämä selittyy sillä, että kaavamääräyksen mukaan alueen yksityiskohtainen maankäyttö tulee ratkaista asemakaavassa.

Kaupungin lausunnossa tuodaan esille, että kysymys on vanhan puretun saunarakennuksen tilalle rakentamisesta. Näin ollen olosuhteet eivät aikaisempaan muutu.

Asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan kysymys on vuonna 1974 myönnetyn rakennusluvan nojalla rakennetun saunarakennuksen uudelleen rakentamisesta/peruskorjauksesta. Alkuperäinen sauna on rakennusvirheistä johtuneista syistä (home, laho) jouduttu keskeisiltä osin purkamaan. ELY-keskus katsoo, että kun hanke toteutetaan alkuperäisen lainvoiman saavuttaneen rakennusluvan mukaisesti erityisesti rakennuksen kerrosalan ja kerrosluvun osalta, rakentaminen ei ratkaisevasti muuta alueen rakentamisolosuhteita aikoinaan laillisesti syntyneestä tilanteesta ja perusteet poikkeuksen myöntämiselle ovat olemassa.

Luvan ehdot

Maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n 1 momentin mukaan poikkeamislupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset ehdot ja määräykset. Lupaehtoja voidaan asettaa muun muassa tilanteessa, jossa ilman ehtoa poikkeamisen edellytykset eivät täytyisi ja hakemus tulisi hylätä.

Lupaehdot 1 ja 2

Rakennus sijoittuu lähimmillään noin 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen mukaan tämän suuruisen rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Hallinto-oikeus on todennut päätöksessään, että rakentamisen määrää ei tässä tapauksessa voida rinnastaa yksityiskäyttöön tulevien saunojen kokoon. Perustellessaan hakemuksen hylkäävää päätöstään maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumisella ELY-keskuksen vertailukohteena ei ole ollut yksityiset lomarakennuspaikkojen omistajat vaan Voionmaan opistoon rinnastuvat yhteisöt kuten kunnat, seurakunnat, yhdistykset ja muut järjestöt. Aiempi ympäristökeskus ja nykyinen ELY-keskus ei ole myöntänyt oikeushenkilöillekään oikeutta rakentaa lähes 200 k-m²:n suuruista saunaa vain noin 15 metrin etäisyydelle rannasta.

Hallinto-oikeuden päätöksestä on luettavissa, että ELY-keskuksen olisi tullut liittää päätökseen poikkeamisen edellytysten täyttymisen mahdollistavat ehdot.

Tässä tapauksessa kysymys on olemassa olevan saunan korvaamisesta samalla rakennuksen paikalla, joten ehto rakennuksen sijoittamista kauemmaksi rannasta, joka saattaisi mahdollistaa aiempaa suuremman rakentamisen määrän, ei tule kysymykseen. Vaikka rakennuksen ja saunan välissä on siinä määrin puustoa ja muuta kasvillisuutta, että rakennus ei kokonaisuudessaan näy järvelle, ehto puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä ei välttämättä tosiasiallisesti voi varmistaa näkyvää peittävän puuston säilymistä esim. myrskytilanteessa rannan ja rakennuksen välissä. Tästä syystä varovaisuusperiaate edellyttää, että kasvillisuusolosuhteiden muutoksen mahdollisuus otetaan huomioon harkittaessa rakentamisen määrää näin lähellä rantaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin 1 kohdan säännökset huomioon ottaen on rantamaisemallisista syistä perusteltua rajoittaa rakentamisen määrää siihen, mikä vuonna 1974 myönnetyn rakennusluvan nojalla laillisesti on voitu rakentaa. ELY-keskukselle toimitetuista piirustuksista ja valokuvista on pääteltävissä, että rakennukseen tulisi kerrosalaa myös toiseen kerrokseen. Ehto numero 2 liittyy osaltaan rakennusoikeuden määrän rajoittamiseen. Lisäksi vain 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevan rakennuksen korkeutta on syytä edellä mainituista rantamaisemallisista syistä johtuen rajoittaa hakemusasiallisissa esitetystä. ELY-keskus katsoo tosiasian olevan, että kaksikerroksisella vain 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevalla rakennuksella on rantamaisemaa muuttavaa merkitystä.

Lupaehdot 3 ja 4

Hakemusasiallisista käy ilmi, että sauna tulisi yhteisölliseen käyttöön, josta johtuen sen käyttäjämäärän voidaan arvioida olevan tavanomaista yksityis-saunaa merkittävästi suurempi. Tämän mahdollistaa myös saunarakennuksen nyt sallittava kerrosala. Tästä syystä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että saunan käytöstä ei aiheudu naapureille kohtuutonta häiriötä.

Sisäänkäyntien ja rakenteellisten oleskelutilojen sijoittamisella rakennuksen pohjoispuolelle samoin kuin kasvillisuuden istutusvelvoitteella rakennuksen ja naapuritilan välille näkö- ja ääniesteeksi pyritään siihen, että hankkeen toteuttamisesta aiheutu maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä saman pykälän 2 momentissa tarkoitettulla tavalla merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Myös Hämeenlinnan hallinto-oikeus katsoi ELY-keskuksen jälkimmäisestä saunan poikkeamislupapäätöksestä tehdyn valituksen johdosta 20.8.2014 antamassa päätöksessään Nro 14/0544/2, että ottaen huomioon edellä mainitut ehdot rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ELY-keskuksen johtopäätökset

Edellä mainituin perustein ELY-keskus katsoo, että kun hanke toteutetaan päätöksen liitettyjen ehtojen mukaisesti, poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 172 § ja 174 §.

LUPAMAKSU

Maksutta

PÄÄTÖKSEN VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

Poikkeamislupa on voimassa vuoden siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Poikkeamislupaa vastaavaa rakennuslupaa haetaan asianomaiselta rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

Rakennetun ympäristön yksikkö,
yksikön päällikkö

Ylitarkastaja

Leena Strandén

Kalervo Hirvonen

Päätöstä koskevat tiedustelut: Ylitarkastaja Kalervo Hirvonen p. 0295
036327

JAKELU

Hakijalle

TIEDOKSI

Ylöjärven kaupunginhallitus

Ylöjärven kaupungin rakennustarkastaja

Jasmin Assulin

Tiedoksiannettavat

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös

23.09.2015

12-0077-P01 1(6)

Annettu julkipanon
jälkeen

Antopäivä

Päätösnumero

22.9.2015

15/0365/2

Diaarinumero

02697/14/4111

Tied. sähköp.
- ymp. lte.

Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Asianosaiset

Valittajat Evamai Assulin, Jasmin Assulin ja Jael Assulin

Luvan saaja Kiinteistö Oy Voionmaanranta

Selostus asian aikaisemmasta käsittelystä

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (jatkossa ELY-keskus) on 9.8.2012 tekemällään päätöksellä PIRELY/272/07.01/2012 hylännyt Kiinteistö Oy Voionmaanrannan hakemuksen Ylöjärven kaupungin Kyöstilän kylässä sijaitsevalla Peltolan tilalla RN:o 3:72 olevan kerrosalaltaan 100 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen korjaamiseksi ja laajentamiseksi kerrosalaltaan 192 m²:n suuruiseksi ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 2.10.2013 nro 13/0628/2 Kiinteistö Oy Voionmaanrannan valituksesta kumonnut Pirkanmaan ELY-keskuksen päätöksen ja palauttanut asian ELY-keskukselle uudelleen käsiteltäväksi. Päätöksen perustelujen mukaan ELY-keskus ei ole päätöksestä ilmenevillä perusteilla voinut hylätä Kiinteistö Oy Voionmaanrannan poikkeamishakemusta.

Korkein hallinto-oikeus on 15.9.2014 antamallaan päätöksellä taltionumero 2733 hylännyt Pirkanmaan ELY-keskuksen valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä.

Edellä kuvatun prosessin ollessa Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa kesken Kiinteistö Oy Voionmaanranta on tehnyt samaa saunaa koskevan uuden poikkeamislupahakemuksen, jonka mukainen kerrosala oli 125,4 k-m².

Postiosoite
Raatihuoneenkatu 1
13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite
Arvi Kariston katu 5
13100 HÄMEENLINNA

Puhelinvaihte
029 56 42200

Faksi
029 56 42269

Sähköposti
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Pirkanmaan ELY-keskus on 1.8.2013 tekemällään päätöksellä PIRELY/72/07.01/2013 hyväksynyt Kiinteistö Oy Voionmaanrannan hakeuksen saunan uudelleenrakentamiseksi ja peruskorjaamiseksi ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa seuraavin ehdoin:

1. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 122,5 m² eli saman verran kuin alkuperäisessä rakennusluvassa nro 75/74 on sallittu.
2. Rakennus tulee säilyttää yksikerroksisena ja kattomuodon on oltava loiva, enintään 15 asteen kaltevuudella oleva harjakatto.
3. Rakennuksen sisäänkäynnit ja mahdolliset rakenteelliset ulko-oleskelutilat on sijoitettava rakennuksen pohjoispuolelle.
4. Rakennuksen ja tilan 3:60 väliin on sijoitettava näköesteen muodostava suojaistutus.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 20.8.2014 antamallaan päätöksellä nro 14/0544/2 muiden ohella Evamai, Jasmin ja Jael Assulinin valitettua ELY-keskuksen päätöksestä jättänyt valituksen muiden valittajien osalta tutkimatta ja hylännyt Jasmin ja Jael Assulinin valituksen.

Evamai, Jasmin ja Jael Assulinin haettua lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä **korkein hallinto-oikeus** on päätöksessään 20.11.2014 taltionumero 3625 todennut, että valituslupaa ei myönnetä.

Päätös, josta valitetaan

Pirkanmaan ELY-keskus PIRELY/272/07.01/2012, annettu julkipanon jälkeen 7.11.2014.

ELY-keskuksen päätöksessä todetaan, että asiassa on kysymys ELY-keskuksen ensimmäisen, 9.8.2012 tehdyn poikkeamislupapäätöksen käsittelystä uudetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen 2.10.2013 nro 13/0628/2 perusteluissa esitetyt näkökohdat huomioon ottaen.

ELY-keskus on myöntänyt haetun poikkeamisluvan saunan laajentamiseen ja uudelleen rakentamiseen ilman maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa seuraavilla ehdoilla:

1. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 122,5 m² eli saman verran kuin alkuperäisessä rakennusluvassa nro 75/74 on sallittu.
2. Rakennus tulee säilyttää yksikerroksisena ja kattomuodon on oltava loiva, enintään 15 asteen kaltevuudella oleva harjakatto.
3. Rakennuksen sisäänkäynnit ja mahdolliset rakenteelliset ulko-oleskelutilat on sijoitettava rakennuksen pohjoispuolelle.
4. Rakennuksen ja tilan 3:60 väliin on sijoitettava näköesteen muodostava suojaistutus.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

ELY-keskuksen valituksenalainen päätös on kumottava. Asiassa tulee järjestää katselmus sen havainnoimiseksi, että asiat ovat rakennuspaikalla toisin kuin luvan saaja ja ELY-keskus esittävät.

ELY-keskuksen päätös 1.8.2013 dnro PIRELY/72/07.01/2013 ja Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 20.8.2014 nro 14/0544/2 perustuvat virheellisiin tietoihin. Lisäksi asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka olisi olennaisesti voinut vaikuttaa päätöksiin.

Asian käsittelyssä on tapahtunut selkeitä virheitä liittyen muun ohella alkuperäisen saunan ikään ja paikkaan. Uuden saunarakennuksen vieressä on ollut ja on edelleenkin 1950- tai 1960-luvulla rakennettu muutaman hengen pieni sauna. Sen viereen rakennettiin 1970-luvulla yleiseen käyttöön tarkoitettu suurempi sauna, jota myöhemmin alettiin vuokrata ulkopuolisille ja jota nyt alettiin laittomasti leventää ja korottaa. Opisto vetosi uudessa hakemuksessaan muun muassa siihen, että puretulle saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa (nro 75/74) jo vuonna 1974. Alueen alkuperäisestä kaavasta käy kuitenkin ilmi, että paikalle ei alun perinkään ole kaavoitettu minkäänlaista rakennusta. Näin ollen myös edellinen rakennus lienee ollut laitton.

Kysymys on nyt 30 vuoden jälkeen käyttötarkoitukseltaan olennaisesti erilaisesta rakennuksesta. Kyseessä on käytännössä uuden rakennuksen rakentaminen. Hallinto-oikeus totesi saunan olevan pääasiassa Voionmaan opistossa opiskelevien käytössä. Se on osittain totta, mutta ei koko totuus. Pelkästään viime kesänä opisto vuokrasi tilojaan useille hääseuruille sekä erilaiseen leiri-toimintaan. Tulevan saunan todellinen käyttötarkoitus on vuokrata sitä vapailla markkinoilla ulkopuolisille.

Olosuhteet tapauksessa ovat muuttuneet prosessin aikana sen jälkeen, kun Voionmaan opisto ilmoitti keväällä 2014 muuttavansa pois Ylöjärveltä. Kukaan ei tällä hetkellä tietäne, kenen omistukseen ja mihin käyttötarkoitukseen suurehkö vuokrasauna tulevaisuudessa päättyy.

Nyt tekeillä oleva uusi rakennus sijaitsee vain joitakin metrejä valittajien aidasta, talosta ja makuuhuoneiden ikkunoista ja vain 15 metrin päässä rannasta. Se muuttaa maiseman täysin vieden mennessään valon ja auringonlaskun. Uuden rakennuksen tieltä on kaadettu pusikot ja puut ja kuravesi valuu muoviputkesta suoraan järveen.

Koska Voionmaan opiston ilmeinen tarkoitus on vuokrata tilaa ulkopuolisille kokous- ja juhlaikäyttöön, rakennus alentaa koko laajan Kaiharin lahden lukuisien asukkaiden asumisviihtyvyyttä sekä kiinteistöjen ja maiden arvoa huomattavasti. Opisto on esittänyt, että sauna ei käytännössä näy järvelle ja että lähimpään naapuriin on välissä suurta puustoa. Tämä ei pidä paikkaansa. Muutamat välissä olleet pensaat Voionmaan opisto on kaatanut työmaan alta. Näköeste on lähes olematon. Lisäksi melu leviää koko järven yli.

Lausunnot ja selitykset

Pirkanmaan ELY-keskus on antanut valituksen johdosta lausunnon, jonka mukaan valitus tulee aiheettomana hylätä. Lausunnossa on lisäksi tuotu esille, että valituksenalainen päätös vastaa sisällöltään täysin ELY-keskuksen päätöstä 1.8.2013 PIRELY/72/07.01/2013.

Kiinteistö Oy Voionmaanrannalle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen valituksen ja lausunnon johdosta. Selitystä ei ole annettu.

Assulinit ovat antaneet lausunnon johdosta vastaselityksen.

Merkintä

Hallinto-oikeudella on ollut käytössään korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 20.11.2014 taltionumero 3625 ratkaistun asian asiakirjavihko.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen katselmuksen toimittamisesta.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Katselmuks

Kun otetaan huomioon peruste, jonka vuoksi valittajat ovat pyytäneet katselmuksen toimittamista, sekä asiakirjoista saatava selvitys, katselmuksen toimitaminen ei ole asian selvittämiseksi tarpeen.

Pääasia

Poikkeamispäätöstä koskevat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1, 2 ja 3 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen mainitussa laissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentin mukaan poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Saman pykälän 2 momentin mukaan poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä

haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asiassa saatu selvitys ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Nyt käsiteltävänä oleva poikkeamislupa-asia on tullut Pirkanmaan ELY-keskuksen ratkaistavaksi Hämeenlinnan hallinto-oikeuden palautuspäätöksen 2.10.2013 nro 13/0628/2 saatua lainvoiman. Ennen hallinto-oikeuden mainitun päätöksen antamista Kiinteistö Oy Voionmaanranta on tehnyt samaa saunarakennusta koskevan uuden poikkeamislupahakemuksen, joka erosi ensimmäisestä hakemuksesta siten, että haettu kerrosala oli pienentynyt 192 k-m²:stä 125,4 k-m²:ksi. Jälkimmäisen hakemuksen johdosta ELY-keskus myönsi tietyn ehdoin poikkeamisluvan, joka naapureiden siitä valitettua sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 20.11.2014 taltionumero 3625. Nyt kysymyksessä oleva poikkeamislupa vastaa ehdoiltaan täysin edellä mainittua lainvoimaista poikkeamislupaa.

Asiassa on kysymys Voionmaan opiston yhteydessä sijaitsevan rantasaunan uudelleenrakentamisesta ja peruskorjauksesta. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on oikeusvaikutuksettomassa kaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, ei tavanomaiseksi loma-asumiseen tarkoitettu alueeksi. Jälkimmäisen poikkeamislupa-asian hakemusasiakirjoihin liitetyistä valokuvista ilmenee, että saunarakennuksen edessä sijaitsee järveltä katsottuna puustoa, eikä sauna näy kokonaisuudessaan järvelle. Kun vielä otetaan huomioon, että uusi saunarakennus vastaa samalla paikalla yli 30 vuoden ajan sijainnutta rakennusta ja että poikkeamisluvalla on sallittua rakentaa 122,5 m²:n suurinen eli vuonna 1974 myönnettyä rakennuslupaa vastaava rakennus, hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön järjestämiselle tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävästi rakentamiseen. Saunan sijainti ja valituksenalaisessa päätöksessä asetetut saunan sisäänkäynnin sijoittamista ja istutuksia koskevat ehdot huomioon ottaen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia. Valittajien esittämä huoli saunan käyttämisen yhteydessä esiintyvistä häiriökäyttäytymisestä ei ole peruste olla suostumatta hakemukseen. Koska kysymys on samalla paikalla sijainneen saunarakennuksen korvaamisesta, rakentamiselle on esitetty laissa tarkoitettu erityinen syy. Se, että Voionmaan opisto mahdollisesti tulevaisuudessa myy nyt kyseessä olevan kiinteistön, ei ole peruste arvioida asiaa toisin.

Kun otetaan huomioon, että rakennuspaikalla on sijainnut sauna ainakin 1970-luvulta alkaen ja että saunarakennus on laajennettuna hyväksytty nykyiselle paikalleen noin 30 vuotta sitten, valituksessa esitetylle väitteelle siitä, että saunarakennus ei mahdollisesti ole sijoitettu vuonna 1974 myönnetyn rakennusluvan mukaisesti, ei ole nyt annettava merkitystä. Asian oikeudellisen arvioinnin kannalta merkitystä ei ole myöskään sillä seikalla, että Kaiharin lahden kiinteistöjen arvo mahdollisesti laskisi.

Edellä mainituilla perusteilla ELY-keskuksen päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Hallintolainkäyttölaki 41 §

Lausunto Voionmaan opiston rantasaunan ja navetan käytöstä

Tulin töihin Voionmaan opistoon 8.1.2007 koulutuspäällikön tehtävään. Toimenkuvaani kuului lyhytkurssikoulutus ja kiinteistön valvonta sekä muut tehtävät.

Voionmaan opiston rantasaunaa käytettiin seuraavalla tavalla:

1. Lyhytkurssikoulutuksen saunatilana.

Lyhytkurssiasiakkaat ohjattiin saunaan iltapalan ja virvokkeiden pariin koulutuspäivinä. Tällöin saunan käyttöaika oli klo 18-22 välillä.

2. Opiston kansanopistolinjojen saunatilana.

Kansanopistolinjojen nuoret käyttivät saunaa syksyisin ja toukokuussa. He myös kokoontuivat laiturilla omatoimisesti. Opiston loppuajoina saunominen siirrettiin kotkakylän saunaan.

3. Opiston elokuva-, näyttelijä- ja valokuvaalinjan opetustilana.

Saunatilaa tarvittiin sellaiseen opetukseen, jossa ryhmä tarvitsi rauhallisen tilan opiston muulta toiminnalta. Tila oli myös tukikohtakäytössä elokuvaopetuksessa. Toiminta oli säännöllistä koko lukuvuoden aikana.

4. Henkilökunnan saunatilana.

Opistolla asui henkilökuntaa. Saunaa ja rantaa käytettiin varsinkin kesällä. Opiston henkilökuntaa osallistui paikalliseen kalastusosuuskunnan toimintaan. Myös venepaikkoja oli rannassa.

Navettarakennusta käytettiin elokuvaalinjan kuvauspaikkana.

Opisto lopetti toimintansa Ylöjärvellä toukokuussa 2016. Viimeiset vuodet sauna oli korjauksen alla, joten saunaa ja rantaa ei käytetty.

Voionmaan opiston alue on ollut sivistyksellisesti ja kulttuurisesti tärkeä osa Ylöjärven toimintaa. Rantasauna on ollut paikka, jonne opiston ulkopuoliset yksilöt ja yhteisöt ovat päässeet. Alueella ovat viihtyneet niin kotimaiset kuin kansainvälisetkin vieraat. Presidenttejä, pääministereitä, työläisiä ja opiskelijoita on yhdistänyt sauna, ranta ja Näsijärvi.

Toivon, että tulevatkin sukupolvet voivat tutustua tähän yhteiseen kulttuurimaisemaan.

Tampereella 5.1.2022



Lausunto

Tila nimeltä Peltola 980-409-3-332

Aiemmin omistamallamme Peltolan tilalla teimme ympäristön ja navettarakennuksen kohennus ja siistimistöitä. Ennen meidän omistusaikaamme useat kesäasukkaat olivat tehneet valituksia ympäristölautakunnalle navetan ja ympäristön karmeasta siivottomuudesta.

Siivosimme navetan sisältä kaikki romut ja kunnostimme sisäosan, sillä se oli ollut käyttökiellossa, tämän jälkeen paloviranomaiset antoivat luvan rakennuksen käyttöön. Kunnostimme myös ulkovuoren ja maalasimme maisemaan sopivaksi.

Siivosimme koko ympäristön, siistimme risut ja pensaat, sekä muutaman haavan, kuusen ja joitain juurilahoja mäntyjä siltä tontilta. Ennen puiden kaatoa kysyimme Assulinin pariskunnan mielipidettä puiden kaadosta ja he olivat puiden kaatamisen kannalla.

Tämän siivouksen jälkeen useat kesäasukkaat kävivät kiittämässä kauniista ympäristöstä.



Mielipide/kannanotto

6.1.2022

Ylöjärven kaupunki

Kaavoituslautakunta/kaavoitus

PI22 33471 Ylöjärvi

Johdanto


Olen seurannut asian käsittelyä, uutisointia, valituksia ja vastineita jo jonkin aikaa. Itse olen yrittäjänä vuokralla Voionmaan opistolla ollut nyt vuoden ja tuttu paikka se on jo omilta opiskelu ajoilta jolloin ensimmäisen kerran vierailin alueella. Mutta nyt on pakko kirjoittaa myös itse asiasta.

Mielipiteeni Voionmaan rannan rantakaava ehdotuksesta

1. Nykyinen käyttö Voionmaan rannan ranta saunalla on ihan yhtä rauhallista/rauhatonta kuin minkä tahansa mökkisaunan tai rakennuksen käyttö samalla alueella. Mielestäni kaikista rannan asutuksissa on hyvinkin sama meininki kun porukkaa on enempi tulee ääntä ja kun vain muutama et edes tiedä onko ketään "kotona". Se on normaalia elämistä ei sen häiritsevämpää minusta aiheuttaako elämisen ääniä aina sama mökkiläinen vaiko satunnainen saunan käyttäjä?
2. Mielestäni Voionmaan rannan aluetta on kunnostettu hyvällä maulla ja vanhaa tyyliä kunnioittaen. Haluaisin tämän olevan jatkuva suunta edelleen minusta on hienoa että ylipäätään koko Voionmaan opiston aluetta korjataan, siistitään ja parannetaan oli se jo päässytkin hieman repsahtamaan ajan saatossa.
3. Jostain mielipiteestä luin lauseen jossa kysyttiin haluaako kukaan viereensä matkailua ja majoitusta kokoustiloja yms. Jos asuisi kyseisen tontin vieressä vastaus voisi olla toisenlainen. TODELLAKIN haluaa, minusta olisi hienoa että Voionmaan alueesta saataisiin elinvoimainen alue jossa tuon rauhan ja kauneuden lisäksi olisi jotain muutakin. Kokoukset kuulostaa naapurista vuokrattuna todella hyvältä vaihtoehdolta samoin kuin se että se komea navetta saisi itselleen uuden funktion esim. Pop up kesä kioskina tai kesäisellä konsertti paikkana josta koko alueen väki voisi nauttia. Meistähän ei kukaan tiedä mitä siihen on suunnitteilla mutta aina peläten suurinta katastrofia meidänhän pitäisi aina kieltää kaikki. Eli Mielestäni matkailu mielessä tällä alueella olisi annettavaa vaikka opisto ei olekaan järjestämässä enään voisihan sen sallia yrittäjälle.
4. Itse käytän vuokra mökkejä tai vastaavia paljon matkaillessani ja juhlia järjestäessä. Voionmaan rannan sauna on loistavan kokoinen pienelle porukalle juurikin mökkimatkailun kaltaiseen toimintaan, mutta juhlimista varten minun suuri perheeni ei sinne mahtuisi. Eli en näe varaa myöskään tuossa jatkossakaan että juhlat olisivat ylitsepääsemätön haitta alueelle, samalla lailla nytkin juhannus tai rapujuhlat syntymäpäivät yms mökkiläisten ajanvietot kuuluvat tähän mökki alueeseen. Edelleen Mielestäni ei ole merkitystä aiheuttaako elämisen ääniä aina sama mökkiläinen vaiko vaihtuva retkeiliä/matkailia. Mutta esimerkiksi jos en olisi pirkanmaalainen ja haluaisin lomailla perheeni kanssa Tampereella useammassa kohteessa esim. särkänniemi, teatteri tapahtuma yms. mutta silti haluaisin illaksi pysyvän mökin läheltä keskustaa olisi tämä loistava tukikohta meille matkailioina mutta käyttö silti hyvin mökkeilyn kaltaista pienellä luksuksella.

Mielestäni siis haettava rantakaava on hyvä suunnitelma ja varmasti palvelee meitä kaikkia alueen käyttäjiä tavalla tai toisella tulevaisuudessa.

Pyydän että mielipiteeni/kannanottoni on luottamuksellinen ja vain kaavoituslautakunnan käyttöön.


Ylöjärvellä 6.1.2022

Lausunto

Rantaasemakaava

1 Peltola 980-409-3-332

Kyöstilänkylässä Peltolan tila
on mielestämme kauniisti rakennettu
luontoon hienosti sopiva päärakennus
Taidolla korjatut muut rakennukset
Myös upealla paikalla sijaitseva
vanha navetta rakennus
jonka tassilattialla Olof Palmén
viihtyi erittäin hyvin
Myös navetta rakennuksen
ympäristö on maisemointi
hyvin kauniiksi luontarvoia
kunnioittavan vanhat komarit
Männyt luovat hyvän tunnelman
koko tilan miljöön erittäin
kaunis

Kyöstilässä 27.12.2021

Seläpuolella

Ps olen asunut naapurustossa 77 vuorokautta

Lähettäjä:

Lähetetty: maanantai 29. marraskuuta 2021 5.03

Vastaanottaja:

Aihe: Re: Jäljennökset

Helmikuu 2021

Muutin helmikuun 2021 alussa voionmaalle ja olen työskennellyt monella tapaa ja harrastellut voionmaan ulkoalueilla monia toimia.

Muutin huoneistoremontin jälkeen rakennukseen Kipinä ja sen rakennuksen ympäristössä ollut kutakuinkin päivittäin ulkosalla.

Häiriöt.

Ainoat varsinaiset häiriöt ovat olleet voionmaan opiston työntekijöiden aiheuttamia, kun tekivät metsänraivauksia moottorisahoilla ja raivaussahoilla, meteliä siis oli, mutta sitäkin vain kaksi - kolme päivää, ei sen kummempaa.

Kaivinkone teki jotain urakkaansa myös voionmaan opiston alueella noin viikon ajan, siitä oli vähäinen häiriö parina päivänä, ei kuitenkaan mitään suurta ongelmaa, joten asia kunnossa.

Naapurit

Rannan naapuri (Tervalta) on koneillaan jyrännyt omaa kenttäänsä / peltoonsa aika tavalla, moottorin jurina on ollut melko voimakasta ja kuorma-autoliikennettäkin on ollut tukkipuiden ja muiden kuljetuksissa hänen tontillaan.

Muista naapureista en ole kuullut hisaustakaan oikein missään muodossa, vain kerran oli kai (epävarmaa) hieman jotain lasten ääniä, mutta ei missään tapauksessa mitenkään häiritsevästi, joten sitäkin lienee turha mainita tässä yhteydessä häiriöksi.

Autoliikenne


Joskus menee jokin henkilöauto pihani ohitse ja harvakseltaan jokin pakettiautokin, mutta niiden äänet ovat niin hiljaisia, etten niitä kunnolla edes kuule ja jos vähänkin käy tuuli, ääniä ei kuule lainkaan, joten en mitenkään koe häiriöksi harvakseltaan kulkevaa autoliikennettä, eli mahdollisten saunavieraiden käynnit voionrannan saunalla tapahtuvat niin asiallisesti, että niitä ei juuri huomaa, vaikka yhdystien vieressä puhastelee, missään tapauksessa ei voi siis puhua häiritsevästä toiminnasta, vaan pikemminkin hiljaisesta maalaiselämästä.

Ajoneuvoliikenteen pitäisi lisääntyä todella paljon, 200%, että se voisi olla edes jollain tavalla häiritsevää.

Voionrannan sauna

Olen käyttänyt saunaa pari kertaa, paikka on hyvin rauhallinen muuten, mutta naapurista on kuulunut meteliä, jos ei valla kovasti, niin jossain määrin häiritsevästi kuitenkin.

Mitään moitittavaa tai huomautettavaa en kyseiseltä saunalta löydä, kaikki on erinomaisessa kunnossa, on siistiä ja puhdasta ja alue on hyvin hoidettu.


Voionmaan asukas.

Lähettäjä: [REDACTED]

Lähetetty: tiistai 28. joulukuuta 2021 19.21

Vastaanottaja: [REDACTED]

Aihe: Re: Tiedustelu.

Hei!

Ottaen huomioon kiinteistömme etäisyys Voionranta Oy:n kiinteistöstä, ei mahdollisesta häiriötä aiheuttavasta toiminnasta Voionranta Oy:n kiinteistöllä ole meillä havaintoja.

[REDACTED]

Lähettäjä: [REDACTED]

Lähetetty: tiistai 30. marraskuuta 2021 14.12

Vastaanottaja: [REDACTED]

Aihe: Re: Tiedustelu

Moro,

Ei meille ole ollut minkäänlaista häiriötä Voionrannan toiminnasta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	980 Ylöjärvi	Täyttämispvm	09.12.2021
Kaavan nimi	Voionmaan ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	22.09.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.07.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2500	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,2500
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,01	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset		Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2500	100,0	783	0,06	1,2500	783
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,2500	100,0	783	0,06	1,2500	783
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,2500	100,0	783	0,06	1,2500	783
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,2500	100,0	783	0,06	1,2500	783
RM	1,2500	100,0	783	0,06	1,2500	783
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						