

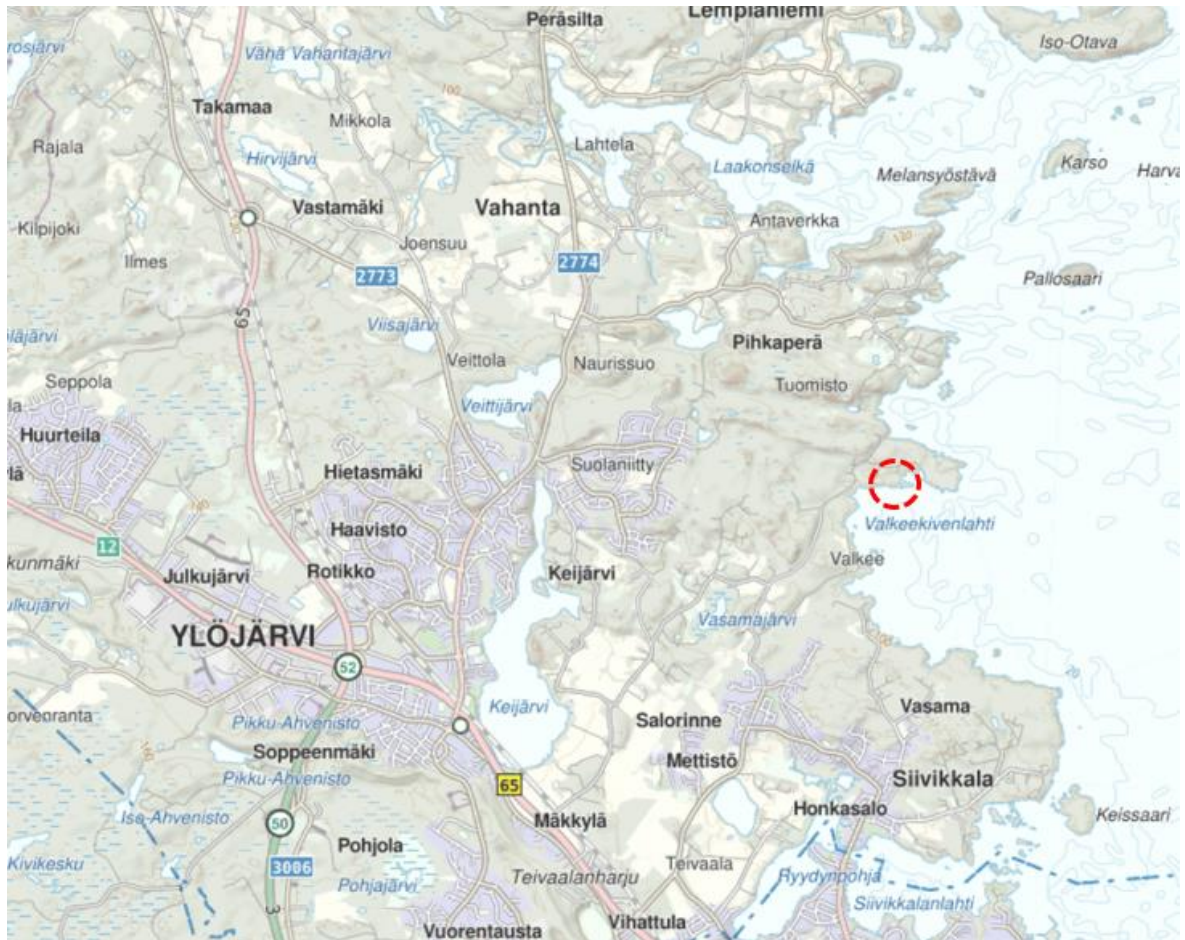
YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

Osa tilasta Nuttura 980-407-1-20

NUTTURAN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

15.12.2021, 15.6.2022



Kaava-alueen sijaintikartta

1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Nutturan tilan ranta-asemakaava
Kunta: Ylöjärvi
Tila: Osa tilasta Nuttura 980-407-1-20

Kaavan laadittaja ja tilan maanomistaja:

Pancho Villa Finland 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 osalle tilan Nuttura 980-407-1-20 aluetta. Suunnittelualue sijaitsee maanteitse n. 10 km:n päässä Ylöjärven keskustasta (kansilehden sijaintikartta). Alueen pinta-ala on n. 3,7 ha ja alueella on rantaviivaa n. 0,9 km.

Ranta-asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 2.6.2021.

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> | 8 |
| 3.1.4 | <i>Maanomistus</i> | 12 |
| 3.2 | SUUNNITTELUTILANNE | 12 |
| 3.2.1 | <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i> | 12 |
| 4 | RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 14 |
| 4.1 | SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET | 14 |
| 4.2 | OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ | 14 |
| 4.2.1 | <i>Osalliset</i> | 14 |
| 4.2.2 | <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i> | 15 |
| 4.3 | RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET | 15 |
| 5 | RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS | 16 |
| 5.1 | KAAVAN RAKENNE | 16 |
| 5.2 | MITOITUS | 16 |
| 5.4 | ALUEVARAUKSET | 17 |
| 5.4.1 | <i>Korttelialueet</i> | 17 |
| 5.4.2 | <i>Muut alueet</i> | 17 |
| 5.4.3 | <i>Ajoyhteydet</i> | 18 |
| 5.5 | KAAVAN VAIKUTUKSET | 18 |
| 5.5.1 | <i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i> | 18 |
| 5.5.2 | <i>Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan</i> | 19 |
| 5.5.3 | <i>Sosiaaliset vaikutukset</i> | 19 |
| 5.5.4 | <i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen</i> | 19 |
| 5.5.5 | <i>Taloudelliset vaikutukset</i> | 19 |
| 5.6 | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT | 20 |
| 5.7 | KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET | 20 |
| 6 | RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 21 |
| 6.1 | TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT | 21 |
| 6.2 | TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS | 21 |
| 6.3 | TOTEUTUKSEN SEURANTA | 21 |

LIITTEET

| | |
|---|---|
| 1 | OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA |
| 2 | LUONTOSELVITYS |
| 3 | LIITO-ORAVASELVITYS |
| 4 | ARKEOLOGINEN SELVITYS |
| 5 | VASTINEET LUONNOSVAIHEEN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN |

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta alkuvuodesta 2021.

Ylöjärven kaupunginhallitus teki ranta-asemakaavan aloituspäätöksen 25.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 2.6.-15.6.2021.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin 2.6.2021 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Mielipiteitä esitettiin 2 kpl. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Ylöjärven kaupungin ympäristötoimi ja Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry. antoivat lausuntonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta (ympäristölautakunnan päätös 15.12.2021 § 179) tiedotettiin lehtikuulutuksella Ylöjärven Uutisissa sekä kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustaululla. Naapuritilojen maanomistajille lähetettiin tiedotuskirjeet. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen) 5.1.-4.2.2022. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto ja Ylöjärven kaupungin ympäristötoimi antoivat lausuntonsa kaava-aineistosta. Kaavaluonnoksesta esitettiin 3 mielipidettä. Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä laaditut vastineet on esitetty liitteessä 5.

Ranta-asemakaavan pohjakarttaa päivitettiin muuttuneen kiinteistöjaotuksen osalta. Ylöjärven kaupungin maanmittausinsinööri hyväksyi pohjakartan 24.5.2022.

2.2 Ranta-asemakaavan sisältö

Ranta-asemakaava laaditaan osalle Nutturan tilan 980-407-1-20 aluetta.

Ranta-asemakaavalla muodostuu Nutturan tilalle korttelialue 1, jolle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA) ja yksi erillispientalon rakennuspaikka (AO) sekä loma-asuntojen korttelialue 2, jolle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA-1). Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutetaan maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

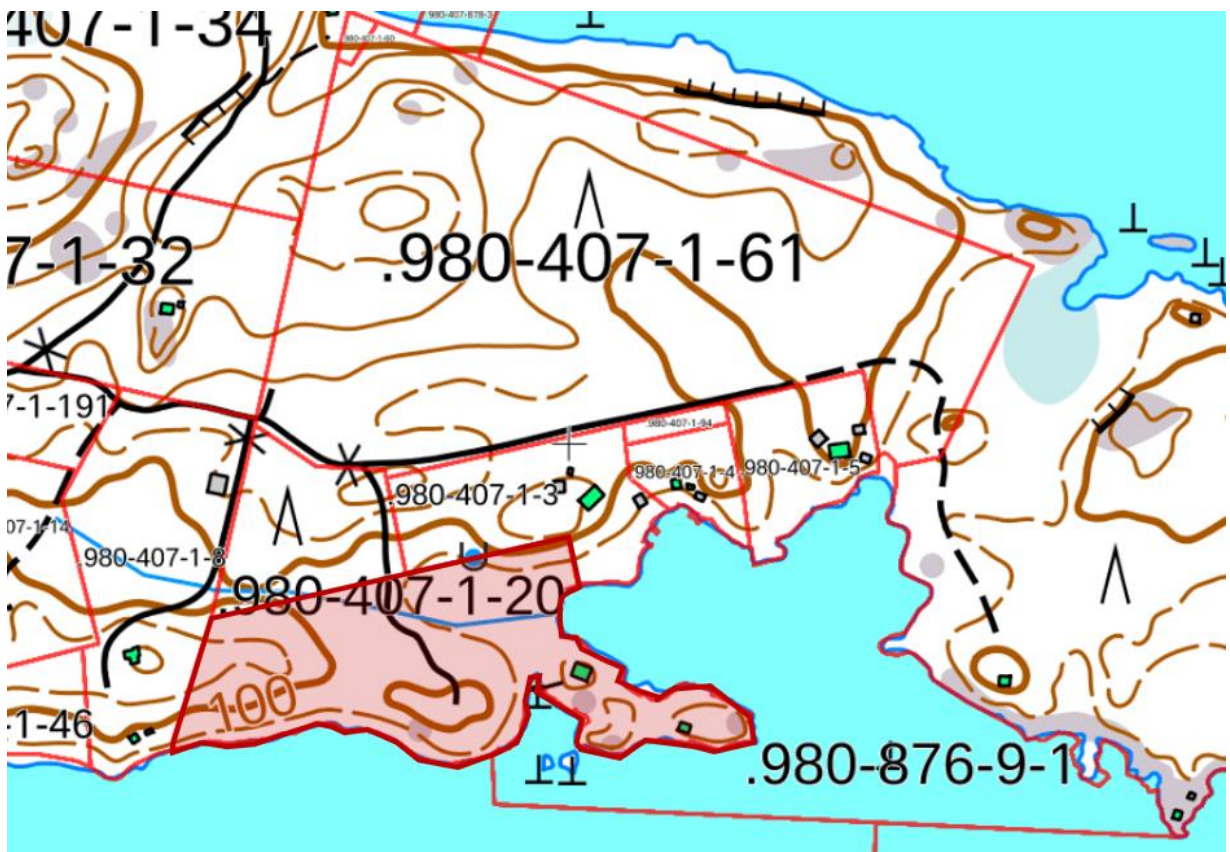
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Siivikkalassa, Näsijärven Valkeekivenlahden pohjoisrannalla. Ranta-asemakaava laaditaan osalle Nutturin tilan 980-407-1-20 aluetta (kansilehden sijaintikartta ja kuva 1). Alueelle on maanteitse matkaa Ylöjärven keskustasta alle 10 km. Alueen pinta-ala on n. 3,5 ha ja alueella on rantaviivaa n. 0,9 km.

Suunnittelualueen itäosassa Nutturansaassa on toiminut Rientolan Settlementti ry:n leirikeskus. Tampereen kaupungin omistuksessa olleen ja yhdistykselle vuokratun alueen rakennukset on rakennettu yhdistyksen käyttöön. Nutturin tilan alue on siirtynyt Tampereen kaupungilta yksityiseen omistukseen ja vuokrasopimus on omistusvaihdoksen myötä irtisanottu. Nutturansaassa sijaitsee majoitusrakennus talousrakennuksineen sekä saunarakennus. Muu osa suunnittelualueesta on metsätalouskäytössä.



Kuva 1. Suunnittelualue on osoitettu punaisella.

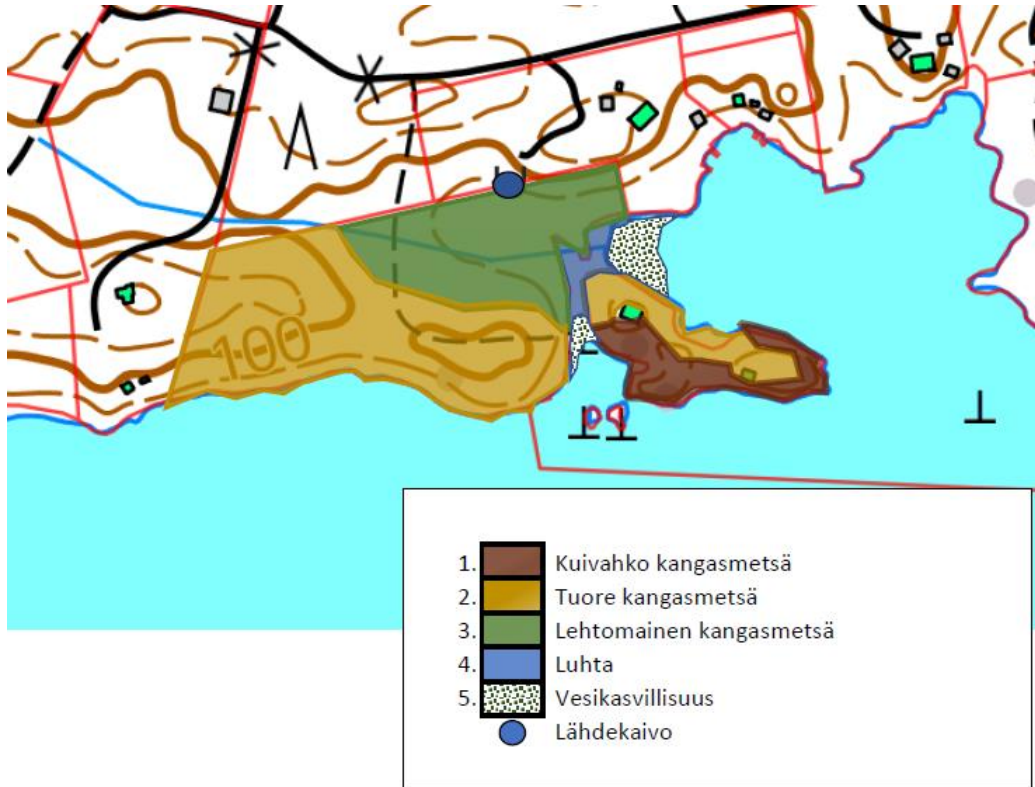
3.1.2 Luonnonympäristö

Luontoselvitys

Ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys on valmistunut talvella 2020. Vuodenajasta johtuen kyseessä oli ns. poissulkeva luontoselvitys, eli maastokäynnillä oli tarkoitus löytää mahdolliset tarkempaa selvitystä vaativat kohteet seuraavaa maastokautta varten, tai todeta

ettei tarkempiin selvityksiin ole tarvetta, jotta maankäytön suunnittelussa voidaan edetä. Liito-oravaselvitys on laadittu keväällä 2021 (Luontoselvitys M. Ranta). Selvitykset ovat selostuksen liitteinä 2 ja 3.

Selvitysalueen länsiosa ja alueen itäpään saaren pohjoisosassa ovat tuoretta kangasmetsää. Saaren eteläosa on kasvillisuustyybiltään kuivahkoa kangasmetsää. Selvitysalueen keski-osassa on lehtomaista kangasmetsää. Umpeen kuroutuneessa salmessa on pienialainen luhta-alue ja sen molemmin puolin on laajemmin vesikasvillisuutta.



Kuva 2. Ote luontoselvityksen kasvillisuuskartasta.

Alueelta ei löytynyt vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivin tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja, joita tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

Alueen vesikasvillisuuskasvustojen pienialaisuuden ja rantojen rakentuneisuuden vuoksi alueella ja sen lähiympäristössä ei ole oletettavasti erityistä merkitystä vesilinnuille.

Selvityskohteen metsät ovat enimmäkseen talousmetsäkäytössä olleita, mutta eri-ikäinen ja -lajinen puustorakenne tekee kohteesta mahdollisen elinympäristön liito-oravalle. Tästä johtuen alueelle tehtiin erillinen maastokäynti liito-oravatilanteen selvittämiseksi keväällä 2021, jolloin liito-oravan esiintyminen alueella voitiin todeta tai sulkea pois. Alueelta ei löytynyt mitään liito-oravan lisääntymis- tai levähtämispaikkaan viittaavia havaintoja. Yhtäkään papanaa ei maastokäynnillä havaittu, huolimatta siitä, että otollisia elinympäristöjä olisi ollut tarjolla. Selvityksen perusteella liito-orava ei esiinny alueella eikä vaadi mitään erityishuomiota maankäytön suunnittelua ajatellen.

Alueen pohjoisrajalla sijaitseva lähde ei ole luonnontilainen vaan muutettu rengaskaivoksi vedenottotarpeisiin.

Lähin luonnonsuojelualue sijaitsee vajaan kilometrin etäisyydellä Valkeekivenlahden toisella reunalla. Se on noin 10 hehtaarin kokoinen Natura-alue joka on suojeltu valtakunnallisen lehtojensuojeluohjelman kohteena. Kohteen maankäytön suunnittelussa ei ole tarpeen erityisesti huomioida Valkeekiven lehtokohteen suojelukriteereitä eikä sillä muutoinkaan ole negatiivista vaikutusta ko. suojelualueeseen.

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. Järven keskiosassa sekä järven pohjoisosissa laatu on jopa erinomainen. Eteläosan lahdet ovat laadultaan rehevämpiä ja niiden alusvedessä esiintyy huomattavaa happivajetta. Näiden eteläisten osien veden laatuluokitus 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.

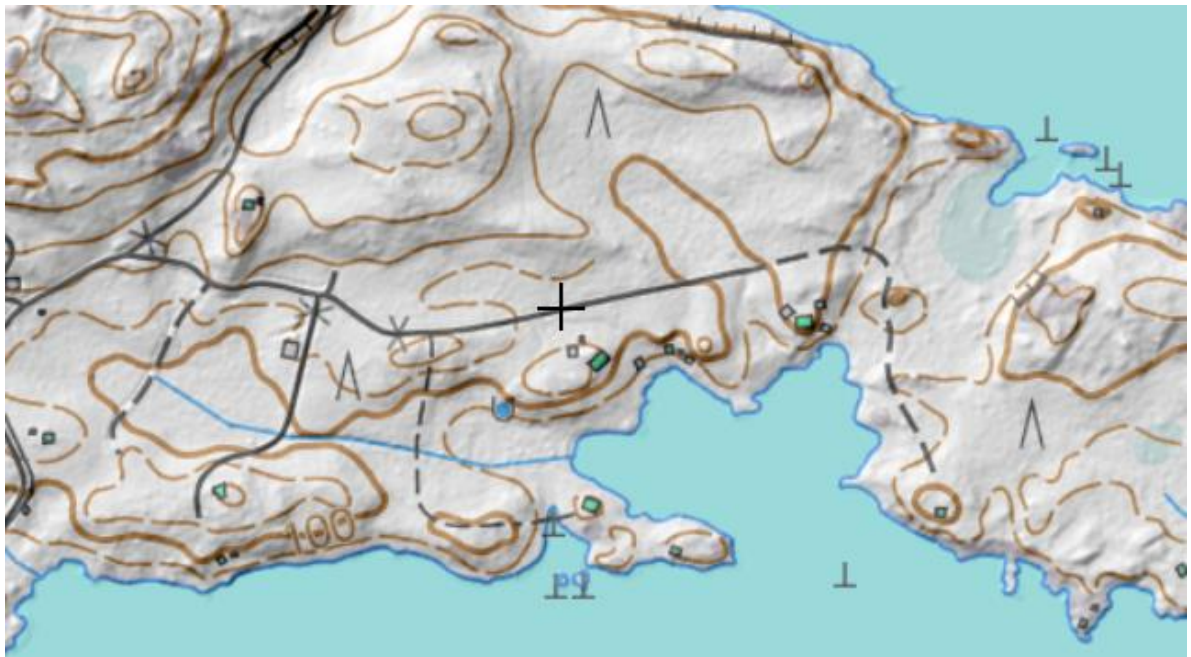
Virkistys

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

Maisema

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

Suunnittelualueen metsäiset rannat eivät erotu ympäristöstään Näsijärven vesistömaisemassa. Alue ei ole maastollisesti ympäristöään korkeampi eikä alueella ole erityisiä maisemassa laajasti näkyviä kohteita, kuten avokallioita tai kalliojyrkänteitä. Nutturansaari on alueen vesistömaiseman näkyvin kohde.



Kuva 3. Rinnevarjostus maastokartalla suunnittelualueen lähiympäristön maaston muodoista (MML, Karttapaikka).

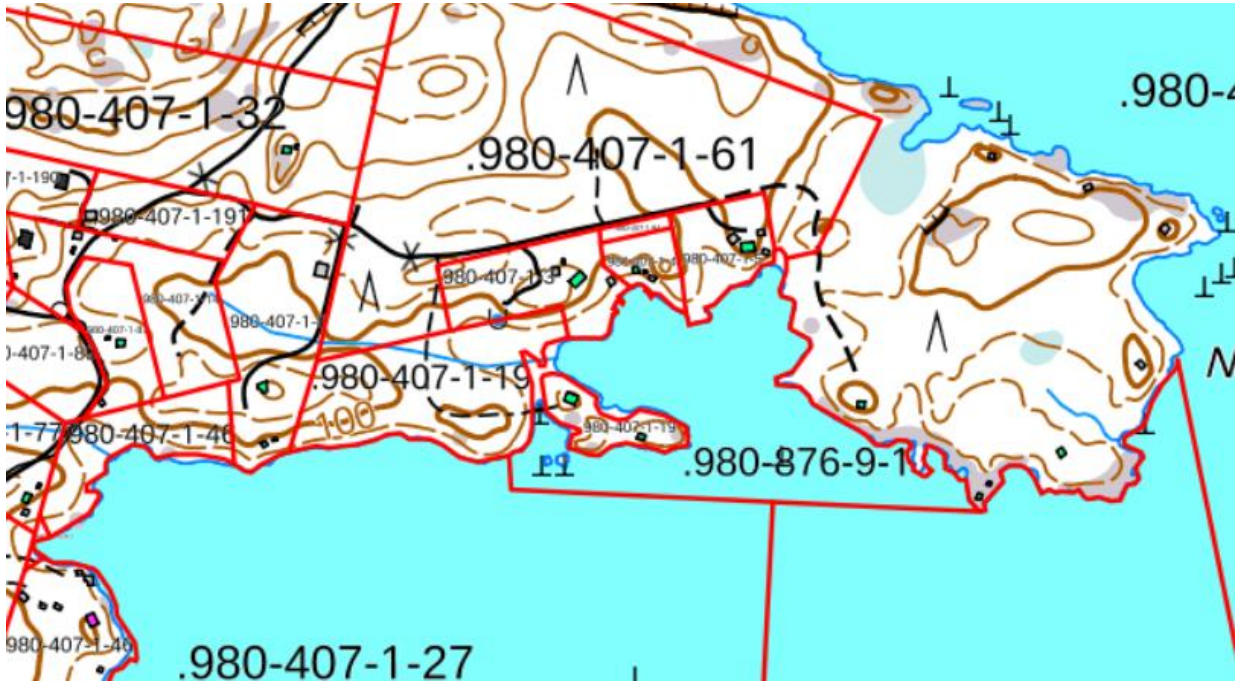


Kuva 4. Alueen ortoilmakuva (MML, Kiinteistöpalvelu).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Suunnittelualueen lähiympäristön ranta-alueella sijaitsee tavanomaisia omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Noin 0,5 km:n päässä Siivikkalan taajaman suuntaan sijaitsee muutama vakituinen asunto Nutturantien varrella. Nutturanniemessä Tampereen kaupungin omistamalla alueella on hyvin vaatimattomia lomakäytössä olevia rakennuksia. Osa rakennuksista on huonokuntoisia. Rakennukset on vuokrattu yksityisille henkilöille toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin.



Kuva 5. Suunnittelualueen ja lähialueen rakennettua ympäristöä.

Suunnittelualueella sijaitsee entisen leirikeskukseen majoitusrakennus talousrakennuksineen sekä rantasauna (kuvat 7-10). Rakennukset sijaitsevat hajallaan Nutturansaaressa. Kaksikerroksiselle päärakennukselle on saatu 216 k-m²:n rakennuslupa v. 1950. Rakennus on valmistunut n. v. 1952 (Kuva 6. ote vuoden 1953 peruskartasta). Rakennuksessa on majoitustilojen lisäksi keittiö- ja toimistotilat. Saunarakennukselle on saatu rakennuslupa v. 1954. Saunarakennuksen kerrosala on 36 m².



Kuva 6. Ote peruskartasta vuodelta 1953. Lähde: MML:n vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi



Kuva 7. Päärakennus.



Kuva 8. Saunarakennus.



Kuvat 9 ja 10. Alueen muut rakennukset.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei kuulu arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi syksyllä 2021 (Heilu Oy). Alueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä. Inventoinnissa alueelta ei löytynyt muinaisjäännöskohteita tai muita arkeologisia kohteita. Inventointiraporttia päivitettiin Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella valmisteluvaiheen nähtävillölon jälkeen.

Palvelut

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät Siivikkalan taajamassa, jonne on maanteitse matkaa n. 4 km. Ylöjärven keskustan palveluihin on matkaa alle 10 km.

Liikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin. Suunnittelualan pohjoispuoliselle Nutturantielle kuljetaan Vaasantieltä (kantatie 65) Ilmarinjärventien (yhdystie 14190), Myllyrinteentien ja Vasamajärventien kautta. Nutturantielta on rakennettu tieyhteys Nutturansaareen asti.

Tekninen huolto

Suunnittelualan jätevesien käsittely ja vesihuolto on toteutettu kiinteistökohtaisesti. Suunnittelualueelle ulottuu sähköverkko.

3.1.4 Maanomistus

Tilan Nuttura 980-407-1-19 omistaa Pancho Villa Finland 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.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueeksi (V). Suunnittelualue kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (kk6).

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



Kuva 11. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022.

Päätös ranta-asemakaavan käynnistämisestä

Ylöjärven kaupunginhallitus teki 25.1.2021 (§ 42) ranta-asemakaavan aloituspäätöksen.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa varten laadittiin 1:2000-mittakaavainen ranta-asemakaavan pohjakartta. Kaavan vireille tulon jälkeen Nutturan kiinteistöllä suoritettiin vesijätön lunastustoimitus. Myös Nutturan kiinteistön ja Nutturantien välinen lisäalueeksi tarkoitettu määräala liitettiin Nutturan kiinteistöön. Toimitusten jälkeen ranta-asemakaavaa varten laadittu pohjakartta päivitettiin

kiinteistöjaotuksen osalta. Ylöjärven kaupungin maanmittausinsinööri hyväksyi pohjakartan 24.5.2022.

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:

Maakuntakaava 2040:n selvitysaineistot

Ranta-asemakaavaa varten laaditut selvitykset

- Luontoselvitys 2020 (Luontoselvitys M. Ranta)
- Liito-oravaselvitys 2021 (Luontoselvitys M. Ranta)
- Arkeologinen selvitys (Heilu Oy)

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan valmistelu aloitettiin maanomistajan aloitteesta talvella 2021. Ylöjärven kaupunginhallitus teki 25.1.2021 (§ 42) 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

Osallistuminen ja yhteistyö on määritelty kaavoituksen johdosta laaditussa 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 2.6.2021 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 2.-15.6.2021. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse ja viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Ylöjärven kaupungin ympäristötoimi ja Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry. antoivat lausuntonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaava-aineistosta esitettiin 2 mielipidettä.

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOSVAIHE)

Kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta (ympäristölautakunnan päätös 15.12.2021 § 179) tiedotettiin lehtikuulutuksella Ylöjärven Uutisissa sekä kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustaululla. Naapuritilojen maanomistajille lähetettiin tiedotuskirjeet. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen) 5.1.-4.2.2022. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto ja Ylöjärven kaupungin ympäristötoimi antoivat lausuntonsa kaava-aineistosta. Kaavaluonnoksesta esitettiin 3 mielipidettä. Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin on esitetty liitteessä 5.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella kaavaluonnokseen tehdyt muutokset:

- Rakennuspaikkojen rantaan on lisätty puustoisena säilytettävä alueen osa.
- Lisätty yleismääräys: Pihamaan rakentamisessa tulee välttää korkeita pengerryksiä ja täyttöjä.

EHDOTUSVAIHE

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on osoittaa ja saada lainvoimaiseksi Ylöjärven ranta-asemakaavoituksen mitoituspäätösten mukainen rantarakennusoikeus sekä selvittää mahdollisuus pysyvään asuinrakentamiseen. Tavoitteena on jo rakennetun lomarakennuspaikan lisäksi osoittaa ranta-asemakaavalla yksi uusi lomarakennuspaikka ja yksi uusi vakituisen asunnon rakennuspaikka Nutturan tilalle.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan luontoselvitys alueen mahdollisten luontoarvojen selvittämiseksi.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

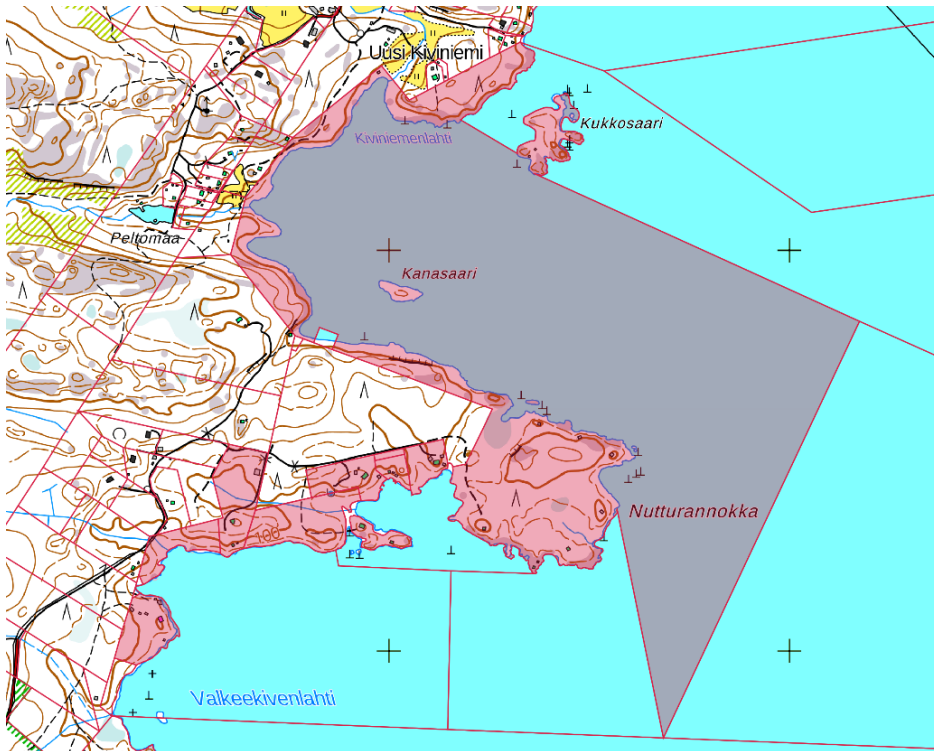
Ranta-asemakaava laaditaan osalle Nutturan tilan 980-407-1-20 aluetta. Alueen pinta-ala on 3,6575 ha ja alueella on rantaviivaa n. 0,87 km.

Ranta-asemakaavalla muodostuu Nutturan tilalle korttelialue 1, jolle on osoitettu yksi uusi lomarakennuspaikka (RA) ja yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka (AO) sekä loma-asuntojen korttelialue 2, jolle on osoitettu yksi rakentunut lomarakennuspaikka (RA-1). Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Ranta-asemakaavalla on osoitettu niemeen (Nutturansaari) johtava olemassa oleva tieyhteys ajoyhteysmerkinnällä (**ajo**).

5.2 Mitoitus

Ranta-alueiden suunnittelussa tilojen rakennusoikeudet määritetään yleensä noudattaen emätilaperiaatetta. Ylöjärven kaupungin rantasuunnittelun emätilan rajaamisajankohtana on käytetty rakennuslainsäädännön voimaantulon ajankohtaa 1.7.1959. Suunnittelualue kuuluu emätilan rajaamisajankohdan 1.7.1959 mukaiseen emätilaan Kiviniemi 980-407-1-46 (rekisteröity 10.5.1958). Emätilalla on rantaviivaa n. 6,8 km. Emätilan alueella sijaitsee 6 rakennettua rakennuspaikkaa. Tämän lisäksi Tampereen kaupungin omistamalla alueella sijaitsee vaatimattomia loma-asuinkäytössä olevia rakennuksia Nutturannokan alueella ja Kukkosaaressa. Emätilan laajuudesta johtuen emätilatarkastelua ei ole laadittu, vaan rakennusoikeus on laskettu vain suunnittelualueelle.



Kuva 11. Emätilaan Kiviniemi 980-407-1-46 kuuluvat tilat.

Nuttururan tilalle on määritetty laskennallinen rakennusoikeus rakennusyksikköinä perustuen muunnettuun rantaviivan pituuteen (km) ja ranta-alueen mitoitusarvoon (rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km). Muunnettua rantaviivaa määritettäessä on oikaistu rantaviivan pienet

mutkat ja otettu huomioon kapeiden niemien ja lahtien vastarantaläheisyyden vaikutus. Mitoituslukuna on käytetty 7 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km.

Nutturin tilalla on tarkastelun perusteella todellista rantaviivaa 0,75 km ja muunnettua rantaviivaa 0,33 km, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 2,31 rakennusyksikköä. Tilan alueella on 1 rakennettu rakennuspaikka. Emätilan rantarakentamisen keskimääräinen mitoitus on uusien rakennuspaikkojen toteutuessa n. 2,4 rakennusyksikköä / ranta-km.

Pääosa emätilan rantaviivasta säilyy yhtenäisenä ja rakentamisesta vapaana. Emätilan alueella on pitkiä rakentamattomia ranta-alueita. Suuri osa emätilan ranta-alueesta on kapeutensa vuoksi rakentamiseen soveltumatonta aluetta. Tämän johdosta alue tulee säilymään näiltä osin rakentamiselta vapaana ja tämä mahdollistaa jokamiehenoikeudella tapahtuvan virkistyskäytön kuten rantautumisen.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Ranta-asetymäkaavalla muodostuu yksi uusi erillispientalojen korttelialue (AO), jolle on osoitettu yksi rakennuspaikka. AO-alueen pinta-ala on 6292 m² ja rakennusoikeus on enintään 200 k-m².

AO-alueen asuinrakennus saa olla korkeintaan 1,5-kerroksinen ja muut rakennukset saavat olla korkeintaan 1-kerroksia.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja erillisen saunarakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m². Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 40 m² ja saunarakennuksen kerrosala enintään 30 m².

Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 10 m.

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Ranta-asetymäkaavalla muodostuu yksi uusi loma-asuntojen korttelialue (RA), jolle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka. RA-alueen pinta-ala on yhteensä 5030 m² ja rakennusoikeus on enintään 200 k-m². RA-alueen loma-asunto saa olla korkeintaan 1,5-kerroksinen ja sauna ja talousrakennus 1-kerroksia.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon, talousrakennuksen ja erillisen saunarakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m². Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 40 m² ja saunarakennuksen kerrosala enintään 30 m².

Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 10 m.

Loma-asuntojen korttelialue (RA-1)

Ranta-asetymäkaavalla muodostuu yksi rakentunut loma-asuntojen korttelialue/rakennuspaikka (RA-1). RA-1-alueen pinta-ala on 6681 m² ja rakennusoikeus on enintään 292 k-m². RA-1-alueen loma-asuinrakennus saa olla korkeintaan 2-kerroksinen ja muut rakennukset 1-kerroksia.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä tarpeelliset talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 292 m². Kerrosalaltaan enintään 216 m²:n suuruinen loma-asuinrakennus tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalueelle (as). Erillinen, kerrosalaltaan enintään 36 m²:n suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalueelle (sa-1). Talousrakennukset tulee sijoittaa kaavassa osoitetuille rakennusaloille (t). Talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 40 m².

AO-, RA- ja RA-1-alueilla huomioitavia kaavamääräyksiä:

- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- AO-, RA- ja RA-1-alueilla on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön.
- Pihamaiden rakentamisessa tulee välttää korkeita pengerryksiä ja täyttöjä.
- Rakennusten alimman lattiatasen tulee olla vähintään +96,70 (N2000).
- Alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Ylöjärven kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.

5.4.2 Muut alueet

Maa- ja metsätalousalue (M)

Korttelialueiden ulkopuolinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 1,8572 ha.

5.4.3 Ajoyhteydet

Ranta-asemakaavalla on osoitettu niemeen (Nutturansaari) johtava olemassa oleva tieyhteys ajoyhteysmerkinnällä (**ajo**).

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) eikä maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Alueelta mahdollisesti poistettavat rakennukset eivät edusta kulttuurihistoriallisesti tai rakennusperinteisesti huomioon otettavia arvoja.

Kaava-alueen lähiympäristöön on muodostunut tavanomaista ranta-alueiden loma-asutusta. Kaavalla osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat suunnittelualueen keskiosaan siten, että lähiympäristön loma-asutuksen ja uusien rakennuspaikkojen väliin jää maa- ja metsätalousaluetta suojavyöhykkeeksi ja potentiaalisiksi rantautumispaikoiksi. Rakennuspaikat sijaitsevat Valkeekivenlahden puolella, josta avautuu avoin näkymä järven selälle. Niemen pohjoispuolisen lahden ranta-alue jää vapaaksi rakentamisesta.

Kaavalla osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteutumisesta ei siten aiheudu merkittävää vaikutusta lähiympäristön vanhalle loma-asutukselle.

Ranta-asemakaavassa määrätään, että rakentamisalueilla on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön. Kaavamääräyksellä varmistetaan olemassa olevien rakennusten sopeutuminen paremmin ympäristöön ja rantamaisemaan. Kaavassa on myös osoitettu rakennuspaikkojen rantaan puustoisena säilytettävät alueen osat.

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.

Alueelta ei löytnyt luontoselvityksen maastokäynnin yhteydessä vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja, joita tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

Ranta-asemakaava-alueen rakentamisalueilla 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 hoidetaan säädösten mukaisesti, kaavan mukaisen käyttötarkoituksen toteutuminen ei vaikuta haitallisesti vesistöjen 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 vähäinen lisääntyminen. Kaavamuutoksesta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia lähiympäristön rantojen asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöihin.

5.5.4 *Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen*

Suunnittelualueen rakennuspaikat 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*

Ranta-alueiden rakennusoikeuden määrittäminen ranta-asemakaavalla jäsentää ja turvaa rantoihin liittyvät taloudelliset arvot. Ranta-asemakaavan voidaan arvioida nostavan alueen kiinteistön arvoa.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

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

5.7 Kaavamerkinnyt ja -määräykset



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja erillisen saunarakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m². Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 40 m² ja saunarakennuksen kerrosala enintään 30 m².

Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 10 m.



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon, talousrakennuksen ja erillisen saunarakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m². Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 40 m² ja saunarakennuksen kerrosala enintään 30 m².

Loma-asunnon ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 10 m.



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä tarpeelliset talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 292 m². Kerrosalaltaan enintään 216 m²:n suuruinen loma-asuinrakennus tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalalle (as). Erillinen, kerrosalaltaan enintään 36 m²:n suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalalle (sa-1). Talousrakennukset tulee sijoittaa kaavassa osoitetuille rakennusaloille (t). Talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 40 m².



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.

1

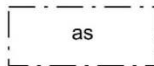
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1 u 1/2

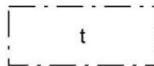
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



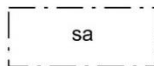
Rakennusala.



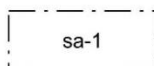
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 216 m²:n suuruisen loma-asuinrakennuksen.



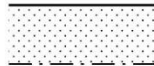
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden yksikerroksisen talousrakennuksen.



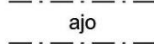
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 36 m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 30 m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen.



Puustoisena säilytettävä alueen osa.



Ajoyhteys.

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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

AO-, RA- JA RA-1-ALUEILLA ON SÄILYTETTÄVÄ JA YLLÄPIDETTÄVÄ RIITTÄVÄ PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS, JOLLA VARMISTETAAN RAKENNUSTEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN.

PIHAMAIDEN RAKENTAMISESSA TULEE VÄLTTÄÄ KORKEITA PENGERRYKSIÄ JA TÄYTTÖJÄ.

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

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

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavakartta ja sen kaavamerkinnot 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 15.6.2022

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Mika Heikkilä
Maanmittausteknikko