

YHTEENVETO  
17.10.2023Ympäristösuunnittelu Oy  
Satakunnankatu 22 G 156  
33210 TAMPEREYlöjärven kaupunki  
YmpäristölautakuntaNUTTURAN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA  
KAAVAEHDOTUS 15.6.2022

## YHTEENVETO LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSESTA SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET

## LAUSUNNOT

1. Pirkanmaan liitto
2. Pirkanmaan ELY-keskus
3. Pirkanmaan maakuntamuseo
4. Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry.  
Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry.

## MUISTUTUKSET

Muistutus 1.

**LAUSUNNOT:****1. PIRKANMAAN LIITTO (4.10.2022)**

Paikkatietosuunnittelija Vainio:

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan laadintaa. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on virkistysaluetta (V).

Virkistysalue-merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeitä alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja.

Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttödellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu Tampereen ydinkaupunkiseudun taajama-alueita ympäröiviä maa- ja metsätalousalueita koskeva kehittämisperiaate-merkintä: Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6). Merkintä edellyttää, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomioita kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (MKV 27.3.2017).

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 merkintöihin ja määräyksiin voi tutustua osoitteessa <https://kartta.pirkanmaa.fi>., josta ne aukeavat kaavakarttaa klikkaamalla. Lisäksi Kaavamerkinnot ja -määräykset -asiakirja löytyy myös osoitteesta <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/hyvaksyminen>

## Päätös

Pirkanmaan liitto on tutustunut Nutturan tilan ranta-asemakaavan ehdotukseen ja siihen kuuluviin asiakirjoihin. Pirkanmaan liitto toistaa edelleen, että Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), minne ei tule osoittaa uusia asuin- tai lomarakennuspaikkoja. Näin ollen kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu uudeksi loma- ja asuinrakennuspaikaksi ei ole Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tavoitteiden mukainen.

Pirkanmaan liitto lausui kaavaluonnoksesta 24.1.2022. Pirkanmaan liitto on lausunut myös ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 11.6.2021. Tämä tieto puuttuu kaavaselostuksesta, joka olisi hyvä päivittää ajantasaiseksi.

## **Kaavanlaatijan vastine:**

Ylöjärven kaupungilla ei ole vireillä eikä suunnitteilla rantayleiskaavaa tälle alueelle.

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

Maakuntakaavassa yleiseen käyttöön tarkoitettujen virkistysalueiden toteuttaminen ranta-asemakaavan kautta ei kuulu yksityiselle maanomistajalle. Aikaisempi omistaja Tampereen kaupunki, Ylöjärven kaupunki tai mikään muukaan taho ei ole kaavaprosessin aikana tai ennen sitä osoittanut tarvetta ja halukkuutta alueen toteuttamiseksi yleisenä retkeily- ja ulkoilualueena. Kaavoitettava alue on ostettu Tampereen kaupungilta v. 2020. Tampereen kaupunki on kauppakirjassa ilmoittanut, että sillä ei ole huomauttamista ostajan esittämään suunnitelmaan hakea kaupan kohteena olevalle määräalalle rakennuslupaa ainakin kolmelle rakennuspaikalle ja sen edellyttämää kaavaa. Lisäksi Tampereen kaupunki ilmoitti, että se ei tule vastustamaan tätä suunnitelmaa. Tampereen kaupungin kiinteistötoimi arvioi kaupan perusteluissa (Asunto- ja kiinteistölautakunnan pöytäkirja ja liite 21.10.2020), ettei määräalan myynti heikentäisi ns. Nuttarannokan yleistä virkistyskäyttömahdollisuutta, koska kaupan jälkeenkä kaupungin omistukseen alueelle jäisi vielä useampi kilometri Näsijärven vapaata rantaviivaa eikä määräalan omistamiselle ole muutakaan erityistä tarvetta.

On kohtuutonta, että yksityisen maanomistajan pitäisi toteuttaa tällaisia maakuntakaavan tavoitteita etenkin, kun julkinen taho on luopunut alueen omistuksesta ja kehittämisestä. Maakuntakaavan suunnitteluperiaatteissa on todettu, että virkistysalueet ovat tai ne on tarkoitus hankkia kuntien omistukseen niitä toteutettaessa.

Nutturannokan tilan kaava-alueella ei ole yleisessä virkistyskäytössä olevia tai siihen erityisesti soveltuvia alueita. Alue ei ole minkään ulkoilureitin varrella tai läheisyydessä eikä aluetta olisi edes teoriassa mahdollista liittää olevaan virkistysreitistöön. Alueella ei myöskään ole erityisiä yleiseen

virikistyskäyttöön houkuttelevia kohteita esim. hiekka- tai kalliorantoja eikä alueella ole yleisessä käytössä olevia polkuja tai reittejä. Käytännössä suhteellisen kapea niemialue sekä alueen ja sen lähiympäristön vanhat rakennuspaikat rajoittavat merkittävästi alueen soveltuvuutta maakuntakaavan tavoitteen mukaiseen yleiseen virikistyskäyttöön.

Esitetään, että kaavaehdotusta ei muuteta lausunnon perusteella.

Lisätään kaavaselostukseen maininta Pirkanmaan liiton 11.6.2021 antamasta lausunnosta.

## 2. PIRKANMAAN ELY-KESKUS (13.10.2022)

Lausuntonaan asiassa ELY-keskus toteaa seuraavaa:

### Maankäyttö

Nyt laadittavan ranta-asetmakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle loma-asuntojen lisäksi yksi erillispientalojen rakennuspaikka.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa ranta-asetmakaavan laadintaa. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. Alueen maankäytön kysymykset tulee ratkaista laaja-alaisesti kokonaisvaltaisen yleiskaavan laadinnalla.

Ranta-asetmakaava kaavamuotona on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle. Sen lisäksi, mitä yleis- tai asetmakaavasta muutoin säädetään, on katsottava muun muassa, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamaton aluetta. Lisäksi maanomistajan toimesta laadittavan asetmakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. ELY-keskus viittaa kokonaisuuden suunnittelutarpeen osalta tarpeeseen laatia alueelle yleiskaava. Maakuntakaavasta johtuen alueella on tarve laajemmin huomioida virkistyskäyttötavoitteet ja loma-asumisen yhteen sovittaminen. Tähän liittyy tarve varmistaa rakentamisesta vapaiden virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys ko. maakuntakaavan mukaisella virkistysaluekokonaisuuden kattavalla alueella. Riittävän laaja-alaisella maankäytön suunnitelmalla pystytään varmistamaan sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun että kaupungin strategisen maankäytön ja maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen alueella.

Rantojen suunnittelun mitoituskäytännön soveltamisen osalta ELY-keskus huomauttaa seuraavaa: Kaavan laatijan vastineessa ELY-keskuksen luonnoksesta antamaan lausuntoon mainitaan, että suuri osa emätilan ranta-alueesta on kapeutensa vuoksi rakentamiseen soveltumaton aluetta. Tämän lisäksi Tampereen kaupungin omistamalla emätilan alueella sijaitsee lomakäytössä olevia rakennuksia. ELY-keskus korostaa, että ranta-asetmakaavaa laadittaessa emätilan mitoitusta tulee tarkastella kokonaisuutena ja emätilan mitoitusrantaviivaan (muunnettu rantaviiva) tulee sisällyttää ainoastaan rakentamiseen soveltuvat rantaosuudet. Lisäksi kaikki emätilan alueella sijaitsevat lomakäytössä olevat rakennukset tulee ottaa mitoitukseen mukaan. Emätilan mitoitustarkastelu tulee ranta-asetmakaavaa laadittaessa esittää rakennusoikeuden mitoitamisen kannalta kokonaisuutena eikä pelkästään suunnittelualueen osalta.

Ranta-asetmakaavaselostuksen mukaan Nutturan tilalla on tarkastelun perusteella todellista rantaviivaa 0,75 km ja muunnettua rantaviivaa 0,33 km. Ranta-asetmakaavaan on merkitty kolme rakennuspaikkaa, joten kaava-alueen rakennustehokkuudeksi muodostuu noin 9 rakennusyksikköä muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Pelkästään kaava-alueen mitoituksen perusteella rakennuspaikkojen määrä on korkea verrattuna Pirkanmaalla yleisesti käytettyyn rantarakentamisen mitoitukseen eikä kaava-alueelle jää riittävästi vapaata yhtenäistä rantaviivaa.

Mitoitusta arvioitaessa on lisäksi otettava huomioon pysyvän asumisen vaikutukset suhteessa lomarakentamiseen sekä maakuntakaavasta johtuvaan tavoitteeseen nähden (V-virkistysalue). Pysyvän asumisen osalta on arvioitava myös ratkaisun vaikutukset lähitilojen maankäyttöön. Pysyvän asutuksen sijoittumisen edellytykset tulee arvioida laajemmin. Laajemman suunnittelutarpeen osalta ELY-keskus viittaa lausunnossa edellä mainittuihin maakuntakaavasta johtuviin maankäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan laatimisen tarpeeseen alueella.

Rakennusoikeutta sekä rakennuspaikkojen sijoittelua määritettäessä tulee ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Poikkeaminen rantojen suunnittelussa yleisesti käytetyistä mitoituskäytännöistä ei ole kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla perusteltua. Myöskään maakuntakaavasta johtuvan maankäyttötavoitteen lähtökohdasta rakennuspaikkojen lisääminen alueelle ei ole perusteltua.

Rakennuspaikkakohtaisen rakentamisen määrän (kerrosneliometriä/rakennuspaikka) perusteena ranta-asemakaavassa on viitattu rakennusjärjestykseen. Näiltä osin tulee ottaa huomioon, ettei rakennusjärjestys ohjaa ranta-asemakaavan laatimista. Rakennuspaikkakohtainen rakentamisen määrä tulee kaavaa laadittaessa riittävän suunnittelun ja vaikutusten arvioinnin keinoin sopeuttaa rantamaisemaan. Kaavaratkaisua ei voida pitää rakennuspaikkojen määrän osalta eikä esitetyn rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden perusteella maisemaan soveltuvana.

## **Luontoarvot**

Nutturannan tilan kaava-alue sijaitsee Ylöjärven Siivikkalassa, Näsijärven Valkeekivenlahden pohjoisrannalla. Alueella on eri-ikäistä metsätalouskäytössä olevaa mänty- ja sekametsää sekä vanhoja rakennuksia.

Suunnittelualueelta on tehty 'poissulkeva' luontoselvitys joulukuussa 2020, sekä liito-oravakartoitus keväällä 2021. Kasvukauden ulkopuolella tehtävällä poissulkevalla luontoselvityksellä voidaan kohdistaa laajemmalla alueella tarkempaa selvitystä vaativat kohteet. Alueelta ei löytynyt luontoselvityksessä vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja. ELY-keskus huomio, että kasvukauden ulkopuolella tehtävä luontoselvitys ei ole lähtökohtaisesti pienialaisen asemakaavan suunnittelussa asianmukainen käytäntö, eikä sen perusteella ole mahdollista poissulkea uhanalaisten tai muiden huomionarvoisten lajien esiintymistä alueella.

Alueen halki idästä länteen kulkee puro, jonka ympäristö on kausikostea ja ympäristöä rehevemmän kasvillisuuden peitossa. Luontoselvityksen mukaan "purossa ympäristöineen näkyy ihmistoinninan vaikutus ja metsänkäsitely, joten se ei ole Metsälain mukainen arvokas elinympäristö". On kuitenkin huomioitavaa, että puro voi olla vesilain mukaan suojeltu, vaikka se ei täyttäisikään metsälain mukaisia erityisen arvokkaan pienvesielinympäristön vaatimuksia. Käytännössä näin voi olla, jos uoma on luonnontilainen tai sen kaltainen, mutta lähiympäristö käsiteltyä talousmetsää. Luontoselvityksessä ei ole otettu kantaa purouoman luonnontilaisuuteen. Mikäli purouomaan kohdistuu toimenpiteitä, tulee tarkastella vaikutukset puron luonnontilaisuuteen.

Kaava-alueen vanhasta leirikeskuksesta tulee selvittää mahdollinen lepakoiden esiintyminen ennen rakennuksen purkamista. Lepakoiden kesäaikaiset lisääntymisyhdyskunnat sijaitsevat usein vanhojen rakennusten ullakoilla. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit ovat suojeltuja luonnonsuojelulain (1096/1996) 49 §:n nojalla ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

## **Yhteenveto**

ELY-keskus katsoo, että ranta-asemakaava-alueen kokonaismitoitus on korkea verrattuna Pirkanmaalla yleisesti käytettyyn mitoitukseen. Ranta-alueelle ei jää riittävästi MRL 73 §:n tarkoittamaa yhtenäistä rakentamatonta aluetta eikä kaava-alue muodosta MRL 74 §:n tarkoittamaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Kaavaratkaisua ei voida pitää rakennuspaikkojen määrän osalta eikä esitetyn rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden perusteella maisemaan soveltuvana. Ranta-asemakaavaratkaisu on myös maakuntakaavan vastainen. ELY-keskus katsoo, ettei ranta-asemakaava esitettyssä muodossa täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia. Kaavan luontoselvitykseen liittyy myös puutteita. Selvityksen perusteella ei ole mahdollista poissulkea uhanalaisten tai muiden huomionarvoisten lajien esiintymistä alueella. Kaava-asiakirjojen perusteella jää myös epäselväksi sijoittuuko suunnittelualueelle vesilain mukainen kohde. ELY-keskus katsoo, ettei kaavaa tule viedä ehdotuksessa esitettyssä muodossa hyväksymismenettelyyn.

## **Kaavanlaatijan vastine:**

### **Maankäyttö**

Kaavaehdotuksen mukaisesti kyseessä olevalla ranta-asemakaavalla on pääasiassa osoitettu loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja (2 RA + 1 AO). Ylöjärven kaupungilla ei ole tällä

hetkellä sellaisia suunnitelmia tai kaavoja, joiden johdosta vakituinen asutus tulisi leviämään kaava-alueen suuntaan. Kaupungilla kuitenkin tiedostetaan, että kaupunkiseudun kasvu tuo painetta rakentamiseen kaavoitetun alueen läheisyydessä.

Ylöjärven kaupunki on katsonut, että kaava-alue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden hyväksyessään kaavoitushakemuksen.

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

Maakuntakaavassa yleiseen käyttöön tarkoitettujen virkistysalueiden toteuttaminen ranta-asema-kaavan kautta ei kuulu yksityiselle maanomistajalle. Aikaisempi omistaja Tampereen kaupunki, Ylöjärven kaupunki tai mikään muukaan taho ei ole kaavaprosessin aikana tai ennen sitä osoittanut tarvetta ja halukkuutta alueen toteuttamiseksi yleisenä retkeily- ja ulkoilualueena. On kohtuutonta, että yksityisen maanomistajan pitäisi toteuttaa tällaisia tavoitteita etenkin, kun julkinen taho on luopunut alueen omistuksesta ja kehittämisestä. Maakuntakaavan suunnitteluperiaatteissa on todettu, että virkistysalueet ovat tai ne on tarkoitus hankkia kuntien omistukseen niitä toteutettaessa.

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

Emätilan laajuudesta johtuen varsinaista emätilatarkastelua ei ole laadittu. Tähän on päädytty Ylöjärven kaupungin kaavoitustoimen kanssa käydyn keskustelun pohjalta.

Tampereen kaupunki omistaa suurimman osan emätilan alueesta. Kaavoitettava alue on ostettu Tampereen kaupungilta v. 2020. Tampereen kaupunki on kauppakirjassa ilmoittanut, että sillä ei ole huomauttamista ostajan esittämään suunnitelmaan hakea kaupan kohteena olevalle määräalalle rakennuslupaa ainakin kolmelle rakennuspaikalle ja sen edellyttämää kaavaa. Lisäksi Tampereen kaupunki ilmoitti, että se ei tule vastustamaan tätä suunnitelmaa. Tampereen kaupungin kiinteistötoimi arvioi kaupan perusteluissa (Asunto- ja kiinteistölautakunnan pöytäkirja ja liite 21.10.2020), ettei määräalan myynti heikentäisi ns. Nuttarannan yleistä virkistyskäyttömahdollisuutta, koska kaupan jälkeenkin kaupungin omistukseen alueelle jäisi vielä useampi kilometri Näsijärven vapaata rantaviivaa eikä määräalan omistamiselle ole muutakaan erityistä tarvetta.

Lausunnon antajan tulkinta rakentamiseen soveltumattomasta ranta-alueesta on virheellinen. Nämä alueet ovat rakennusteknisesti ja loma-asumiskäyttöön hyvin soveltuvia ranta-alueita. Nykyinen kiinteistöjaotus estää rakennuspaikkojen muodostamisen rakennusten etäisyysvaatimusten vuoksi (rakennusten etäisyys rantaviivasta kapealla rantavyöhykkeellä). Mahdollisessa kaavoitustilanteessa olisi suoritettava rakennusoikeuden siirtoja etäisyysvaatimukset mahdollistaville alueille. Ranta-asemakaava-alueen rakennuspaikkojen määrän mitoitus perustuu Ylöjärven kaupungin viimeksi laaditun Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennuksen ja muutoksen mitoitusperusteisiin, jossa vastaavilla ranta-alueilla on käytetty rakennusoikeuden laskennassa mitoitusarvoa 7 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km.

Emätilalla on mitoitusrantaviivaa n. 4 km, jolloin rakennusoikeuden määräksi muodostuu mitoitusarvolla 7 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km n. 28 rakennusyksikköä. Mitoitusrantaviivan pituus on saatu murtoviivaa käyttäen, jolloin rannan pienmuodoista sekä osa niemistä ja lahdista karsiutuu pois mitoitusrantaviivasta. Kun otetaan huomioon jo rakentuneet lohkotut rakennuspaikat, Nuttarannan alueen ja Kukkosaaressa rakentuneet loma-asunnot sekä kaavalla osoitetut rakennuspaikat (yht. 16), jää emätilalle kaavan toteuduttua käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä n. 12 rakennusyksikköä.

Nutturan tilan rakennusoikeuden laskennassa määritettävä muunnettu rantaviiva on täsmennetty Ylöjärven kaupungin kaavoitustoimen kanssa käydyssä neuvottelussa. Kaavoitettavalle alueelle muodostuu rakennusoikeutta 2,52 rakennusyksikköä. Ranta-alueen vakituisen asunnon rakennuspaikka tulkitaan Ylöjärven käytännön mukaisesti yhdeksi loma-asuntoyksiköksi. Mikäli ranta-asemakaavalla osoitettaisiin vain kaksi rakennuspaikkaa, muodostuisi rakennustehokkuudeksi 5,56 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km. Maanomistajien tasavertaisen kohtelun vuoksi tämän voidaan katsoa olevan kohtuutonta edellä mainittuun osayleiskaavan mitoitukseen verrattuna.

Emätilan alueella sijaitsee 4 yksityisen maanomistajan omistamaa rakentunutta rantakiinteistöä. Ylöjärven kaupungin mitoituseriaa noudattaen ko. kiinteistöt eivät saisi ranta-asemakaavalla uusia rakennuspaikkoja (kiinteistöillä on liian vähän rantaviivaa), joten kaavalla vahvistuisi vain olemassa oleva tilanne ja kaavoituksen hyödyt syntyviin kustannuksiin nähden olisivat vähäisiä.

Uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeudet perustuvat Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestykseen ja myös viimeksi laaditun Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennuksen ja muutoksen (Antaverkan ja Mutalan välinen alue) määräyksiin rakennusoikeudesta. Lähivuosina laadituissa Ylöjärven alueen ranta-asemakaavoissa ja ranta-asemakaavan muutoksissa on käytetty samoja perusteita rantarakennuspaikkojen rakennusoikeuksille. Rakennusoikeus määräytyy pinta-alaperusteisesti. Rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan yli 5000 m<sup>2</sup>, jolloin kummankin uuden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Nutturansaareen on rakennusoikeus osoitettu olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti.

Rakennuspaikkojen ulkopuolinen alue on osoitettu ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi nykyisen maankäytön mukaisesti. Kaavalla osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat suunnittelualueen keskiosaan siten, että lähiympäristön loma-asutuksen ja uusien rakennuspaikkojen väliin jää maa- ja metsätalousaluetta suojavajöhykkeeksi. Rakennuspaikat sijaitsevat Valkeekivenlahden puolella, jossa vastaranta on kaukana. Niemen pohjoispuolisen lahden ranta-alue jää vapaaksi rakentamisesta. Kaavalla osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteutumisesta ei siten aiheudu merkittävää vaikutusta lähitilojen maankäyttöön.

## **Luontoarvot**

Suunnittelualueelta ei löytnyt vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja, joita tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Ensimmäisellä maastokäynnillä alueen todettiin olevan liito-oravalle mahdollista elinympäristöä, minkä johdosta alueelle tehtiin toinen maastokäynti liito-oravatilanteen selvittämiseksi keväällä 2021. Muita tarkempaa selvitystä vaativia kohteita ei todettu. Alueen halki kulkeva puro ei ole luontoselvityksen mukaan luonnontilainen. Purouoma on huomioitu ranta-asemakaavassa jättämällä se rakentamisalueiden ulkopuolelle. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta puroon kohdistuvia toimenpiteitä tai vaikutuksia puron tilaan.

Esitetään, että kaavaehdotusta ei muuteta lausunnon perusteella. Kaavaselostusta täydennetään mitoituksen ja kaavan tavoitteiden osalta.

### **3. PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO (21.10.2022)**

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavahankkeesta. Maakuntamuseo on antanut samasta hankkeesta aiemmin lausunnot kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (13.7.2021, diar. 444/2021) ja valmisteluvaiheessa (3.2.2022, diar. 13/2022). Aiemmissä lausunnoissa esiin tuodut puutteet aineistoissa on pääosin täydennetty. Uudisrakentamisen määrä vaikuttaa yhä suurelta, mutta maisemaan kohdistuvia haitallisia vaikutuksia on pyritty vähentämään lisäämällä rakennuspaikkojen rantaan puustoisena säilytettävä alueen osa sekä yleismääräyksiin kehoitus välttää pihojen rakentamisessa korkeita pengerryksiä ja täyttöjä. Vaikutustenarviointi on yhä äärimmäisen suppea. Kokonaisuutena Pirkanmaan maakuntamuseo pitää kaavaehdotusta kuitenkin rakennetun ympäristön ja maiseman osalta hyväksyttävänä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

#### **Kaavanlaatijan vastine:**

Esitetään, että kaavaehdotusta ei muuteta lausunnon perusteella.



#### **4. Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry., Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry. (6.10.2022)**

Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ja Ylöjärven yhdistys katsovat, ottaen huomioon Nutturin tilan huomattavan maakunnallisen merkittävyyden, että ehdotettu ranta-asetmakaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 28§ 1., 2., 6. ja 7. kohdan asettamia vaatimuksia ja on näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain ja vahvistetun maakuntakaavan vastainen. Yhdistykset esittävät, että ehdotettu ranta-asetmakaavaehdotus tulee hylätä maankäyttö- ja rakennuslain 28§, 32§, 54§ ja 73§ vastaisena. Mikäli kaavaa viedään eteenpäin, tulee Nutturansaaren tontti osoittaa yhden loma-asunnon rakennuspaikaksi ja varata koko mannerosuus yleisenä virkistysalueena. Nutturansaaren rakennusoikeus tulee rajata korkeintaan 150 k-m<sup>2</sup>, jos Nutturin nykyiset rakennukset voidaan ranta-asetmakaavan mukaan purkaa.

Kaavoittajan laatimissa vastineissa ei ole esitetty mitään sellaisia perusteita, joilla yhdistyksen ja piirin aiemmin esittämän muistutuksen perustelut kumoutuisivat ja asemakaavaehdotus voitaisiin osoittaa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain asettamat vaatimukset. Alue on kohdennetusti osoitettu Tampereen kaupungin vanhat metsät -selvityksessä (2006) vanhojen metsien alueeksi puuston järeyden ja iän perusteella. Näiltä osin alueen sijoittuminen ja rajat ovat yksiselitteiset. Alueen metsät täyttävät selvästi Suomen ilmastopaneelin esityksen, jonka mukaan vanhimman kymmenen prosentin joukkoon kuuluvat metsät tulee varata suojeluun vanhimmasta päästä laskettuna. Käytännössä se tarkoittaa Pirkanmaalla, jossa metsien keski-ikä on jatkuvasti alentunut, jo noin sata vuotta vanhoja mänty- ja kuusimetsiä.

Lahopuun ylläpitämä monimuotoisuus ei riipu yksin lahopuun määrästä, vaan myös siitä, millaista lahopuu on. Hitaasti kasvanut ja kuollut kelomänty, tai ylipäätään järeä puu, ylläpitää täysin erilaista, monimuotoisuudelle arvokasta lajistoa kuin nopeasti kasvanut ja nuorena kuollut puu. Nuorempiin metsiin ei synny hitaasti kasvaneita vanhoja kuolleita puuta vielä satoihin vuosiin, sillä niissä ei ole satoja vuosia vanhoja puitakaan. Keski-ikänsä nuorempien metsien lahoppupotentiaali on siten heikompi kuin metsillä, joista löytyy edes satavuotiaita eläviä puita. Kaikki vanhimmat metsät ja puut tulisivat siis säästää, mikäli luontokato halutaan pysäyttää, lahoppuun tämänhetkisestä määrästä riippumatta. Kuten sanottua, Pirkanmaalla kymmenen vanhimman prosentin suojeleminen tarkoittaa jo noin 100-vuotiaiden metsien ja puiden säästämistä, koska vanhempia metsiä tai luonnonmetsiä on jäljellä niin vähän, ettei niiden suojelu enää riitä luontokadon pysäyttämiseksi.

Alueen liito-oravalle sopivien elinympäristöjen potentiaali alueella on arvioitu liito-oravalle sopivia elinympäristöjä kuvaavien muuttujien perusteella. Alue voi olla potentiaalinen liito-oravan elinympäristö, vaikka luontokartoittaja ei ole juuri tältä alueelta havaintoja tehnyt. On myös huomattava, että liito-orava on lyhytikäinen laji, joten liito-oravalle sopivat elinympäristöt voivat olla väliaikaisesti asumattomina, mikä ei kuitenkaan vähennä kohteiden arvoa metsäluonnolle. Liito-oravalle potentiaalisilla alueilla on muitakin luontoarvoja kuin yksi uhanalainen laji (eli liito-orava): ns. sateenvarjolaajina liito-oravalle sopivat elinympäristöt ovat satojen muiden lajien kannalta arvokkaita, metsäluonnon monimuotoisuutta ylläpitäviä kohteita.

Mikäli lähistöltä on todettu liito-oravan elinympäristöjä vain kahden kilometrin päästä, olisi pohdittava, tulisiko alueen sopivuutta liito-oravalle tarkastella useamman vuoden aikana, mikäli alue on liito-oravalle potentiaalinen elinympäristö. Jotta voitaisiin arvioida, toimiiko alue liito-oravan kulkuyhteytenä, tulisi liito-oravan esiintyminen selvittää myös ympäröiviltä alueita. Kulkuyhteyden katkeaminen, siten että elinympäristö jää eristyksiin, rinnastuu luontodirektiivin IV a-liitteen lajeihin kuuluvan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämiseen, joka on kiellettyä ilman poikkeamislupaa.

Rantakaavoittajan toimeksiantona joulukuussa tehtyä luontoselvitystä, joka sisältää keväisen liito-oravakartoituksen, voidaan katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia riittävästi selvityksistä ja siten siihen ei kaavaa voi perustaa. Riittämättömiä selvityksiä on pidettävä muotoviirheenä ja kaavaehdotusta lainvastaisena. Myös kaupungin ympäristötoimi on kiinnittänyt huomiota luontoselvityksen tekoajankohtaan. Samoihin aikoihin alueella on jo tehty ennakkohakkuuta

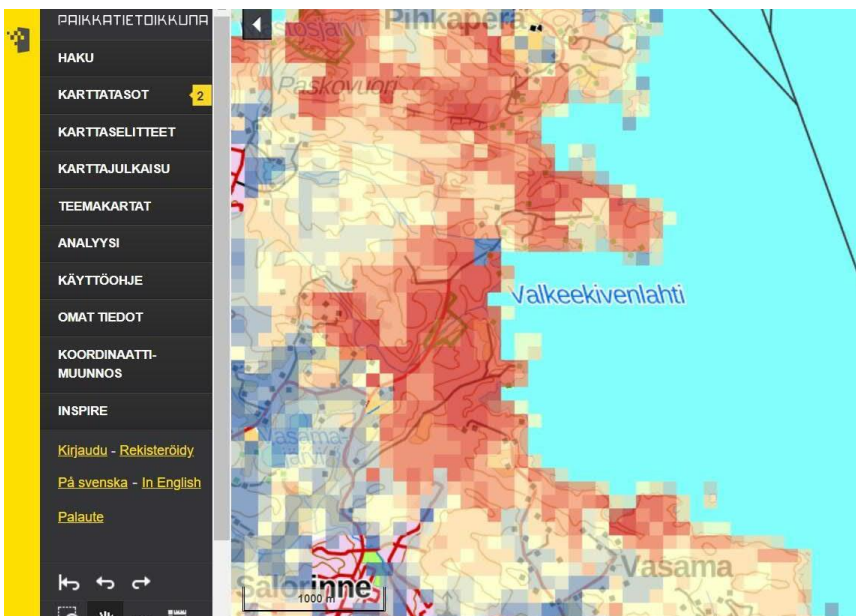
rakennuspaikkojen ja tielinjojen osalta sekä vesialueen täyttää. On epäselvää, onko hakkuut tehty jopa ennen luontoselvitystä.

Rakennusoikeutta ei voi perustaa kaupungin rakennusjärjestykseen, koska asia tulee ratkaista kaavoituksen kautta, maakuntakaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti rakennusjärjestys onkin näiltä osin alisteinen kaavoituksen kautta tehtäviin ratkaisuihin myös rakennuspaikkakohtaisten määräysten osalta.

Kaavailtu asemakaava sijoittuu Nutturanniemeen ja sen etelärannalle sijoittuvan Nutturan tilan alueelle, saareen ja tilaan liittyvään mannerosaan. Alue on osa laajaa maakuntakaavassa osoitettua maakunnallista retkeily- ja virkistysaluetta, joka käsittää Valkeekivenlahden ranta-alueet ulottuen Siivikkalan Keissaaren salmesta Antaverkkaan ja edelleen Asuntilan pohjoispuolitse Haaviston metsäalueeseen.

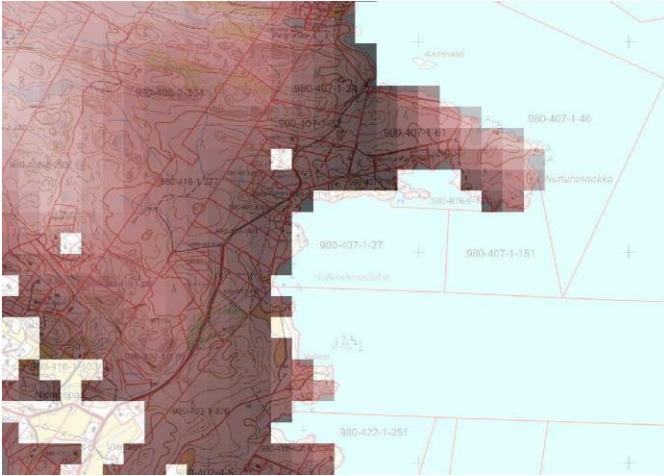
Nutturan tila on ollut 50-luvulta lähtien Lielahden ja Siivikkalan alueen nuorison ja vanhemman väen vapaa-ajanviettoalueena Lielahden sellutehtaan ja Rientolan settlementin ylläpitämänä. Nutturassa on pidetty mm. Siivikkalan koulun leirikouluja.

Koko laaja Valkeekivenlahden ja Nutturanniemen ranta-aluekokonaisuus siirtyi Tampereen kaupungin omistukseen kaupungin ostettua Lielahden tehdasalueen metsäalueineen. Alueen manteeen puoleinen osa on viime vuodet ollut myös Tampereen kaupungin henkilökunnan virkistysaluetta. Äskettäin Tampere myi Nutturan tilan yksityiselle, joka nyt hakee alueelle asemakaavaa.



*Kuva 1. Kun tarkastellaan monimuotoisuuden arvottamiseen laadittua aineistoa, jossa on tarkasteltu metsävaratietoja ja monimuotoisuudelle arvokkaiden alueiden kytkeytyneisyyttä, todetaan, että Nutturan niemen alue on osa laajempaa monimuotoisuuskeskittymää. Mitä punaisempi alue on kartalla, sen arvokkaampi sen on arvioitu monimuotoisuuden kannalta olevan. Lähde: Maanmittauslaitos*

Nutturan tila on luonnoltaan ja maisema-arvoiltaan erityisen arvokas kokonaisuus. Nutturan tilan ranta-asemakaavaluonnoksen rantametsät ovat Tampereen kaupungin vanhojen metsien suojeluselvityksessä (2006) suurelta osalta määritellyt arvokkaaksi vanhojen metsien alueeksi (kts. liite 1), joka tulisi näin ollen ehdottomasti säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Myös saaren ja manteeen välinen yhteiseen vesialueeseen kuuluva kosteikko tulisi säilyttää luonnontilaisena. Alueella on valitettavasti tehty jo ennakkoon viime talvena toteuttamistoimenpiteitä: hakkuita, kallionlouhinta ja vesialueen täyttää.



*Kuva 2. Liito-oravan elinympäristön ennustekartta - tarkastelussa Nutturan niemen alue on liito-oravalle potentiaalista elinympäristöä. Mitä tummempi alue kartalla on, sen potentiaalisempaa elinympäristöä alueella on arvioitu metsävaratietojen pohjalta olevan. Ennustekartat on julkaistu Lajitietokeskuksen (laji.fi) sivuilla osana Liito-orava LIFE -hanketta. Liito-orava suosii varttuneita sekametsiä, joissa on usein myös muita monimuotoisuusarvoja. Lähde:laji.fi*

Näsijärven ranta-alueelta Antaverkasta Siivikkalaan puuttuu rantayleiskaava. Alueella on vahvistettu maakuntakaava, joka on voimassa nyt laadittavalla ranta-asemakaava-alueella toimii ohjeena rantakaavan laadinnalle. Maakuntakaavassa asemakaava-alue on osa sekä Tampereen kaupunkiseudun että Ylöjärven kaupungin kannalta erittäin merkittävää laajaa virkistysaluekokonaisuutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 28§ mukaan maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota mm:

- maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen (1),
- alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN (2),
- maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen (6) ja
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyYTEEN (7).

MRL:n 32§ mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa. Kun alueelta puuttuu yleiskaava, ohjaa maakuntakaava suoraan ranta-asemakaavaa.

MRL:n 73§ mukaan ranta-asemakaavassa tulee huomioida luonnonsuojelu, maisema-arvot ja virkistysarvot. Edelleen 54§:ssä todetaan, että kaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon.

Alueen kauppakirjan mukaan ostaja on ollut tietoinen, että alue on maakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Tampereen kaupunki ei ole kauppakirjan mukaan selvittänyt tai antanut arvioita etukäteen kohteen mahdollisesta rakennusoikeudesta ja sen määrästä. Kyseinen Nutturan tila osana laajaa virkistysaluevyöhykettä on sijainniltaan alue- ja yhdyskuntarakenteellisesti koko Tampereen kaupunkiseudun kannalta erittäin merkittävä. Alueelle on lyhyet vesistöyhteydet Tampereen keskustan venesatamista. Alue on Tampereen läntisten kaupunginosien ja Ylöjärven taajama-alueiden, mm. Lielahden, Siivikkalan ja Asuntilan, osalta erinomaisesti saavutettavissa. Alue on myös niitä harvoja Näsijärven ranta-alueita, jolla on huomattavassa määrin erinomaisesti virkistykseen sopivaa vapaata rantaviivaa ja joka on hyvin vähän rakennettu.

Ranta-asemakaavaehdotus on edelleen selkeästi ristiriidassa alueen vanhojen metsien suojelutavoitteen ja luontaisen rantamaiseman suojelutavoitteen kanssa. Alueen merkitys maakuntakaavan mukaisena virkistysalueena ei suunnitelmassa toteudu. Ranta-asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu maakuntakaavan vaatimuksia ja ohjausta. Se ei myöskään täytä rantakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia.

Ranta-asemakaavaehdotuksen loma-asuntojen määrää on perusteltu kantatilatarkastelulla. Tällaista tarkastelua ei yksittäisen kiinteistön osalta voida käyttää ranta-asemakaavan mitoitusperusteena. Kyseinen tarkastelu edellyttäisi Ylöjärven kaupungilta yleiskaavan laatimista koko sille

Näsijärven alueelle, jolta se nyt puuttuu. Tarkastelua käytetään yleiskaavan laadinnassa yhtenä yleiskaavalta vaadittavana selvityksenä. Siinä selvitetään tasapuolisesti kaikkien maanomistusyksiköiden rakentamismahdollisuuksia kantatilalähtöisesti. Kuitenkin yleiskaavassa lopulliset ranta-aluekohtaiset rakennuspaikat vaativat lisäksi yleiskaavassa rantaviivakohtaisen rakentamismahdollisuuksien arvion ja tarkastelun. Ranta-asemakaavaaluonnoksen luontoselvityksessä ei ole huomioitu myöskään selvitystä Tampereen vanhoista metsistä.

Ranta-asemakaavaehdotuksessa osoitettu pysyvän asunnon rakennuspaikka ei rantaluonnon suojelun ja yhdyskuntarakenteellisen sijainnin vuoksi sovellu kyseiselle alueelle ottaen huomioon alueen merkittävät suojeluarvot ja vahvistetun maakuntakaavan virkistyskäyttötavoitteet. Lisäksi ranta-alueehdotuksen rakennuspaikkakohtainen mitoitus ja esitetyt kerrosalat ovat kauttaaltaan liian suuret ottaen huomioon alueen maisemallinen herkkyys ja kaavallinen käyttötarkoitus.

Liite 1. Nutturan niemen vanhat metsät Tampereen kaupungin vanhat metsät -selvityksestä (2006), liitekartta 33.



### Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnon antaja viittaa maankäyttö- ja rakennuslain 28 §:n 1., 2., 6. ja 7. kohdan asettamiin vaatimuksiin ja tekee tulkinnan, että ranta-asemakaavaehdotus ei täytä niiden vaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 28 § ei kuitenkaan säätele ranta-asemakaavan vaan maakuntakaavan sisältövaikutuksia eikä sitä voi soveltaa tässä yhteydessä.

Alueen nykyinen virkistyskäyttö perustuu lähinnä jokamiehenoikeuteen liittyvään sienestykseen ja marjastukseen eikä alueeseen kohdistu muuta virkistyskäyttöpainetta. Yleinen virkistyskäyttö päättyi aluetta ylläpitäneen Rientolan Settlementti ry:n siirrettyä toimintansa toisaalle. Nykyinen rakentamistilanne ja niemen kapeus huomioiden alue soveltuu huonosti maakuntakaavan mukaiseen yleiseen virkistys- ja retkeilykäyttöön. Kaavan tavoitteena on osoittaa rakentamisalueiden ulkopuoliset kaava-alueen osat nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueiksi.

Maakuntakaavassa yleiseen käyttöön tarkoitettujen virkistysalueiden toteuttaminen ranta-asemakaavan kautta ei kuulu yksityiselle maanomistajalle. Aikaisempi omistaja Tampereen kaupunki, Ylöjärven kaupunki tai mikään muukaan taho ei ole kaavaprosessin aikana tai ennen sitä osoittanut tarvetta ja halukkuutta alueen toteuttamiseksi yleisenä retkeily- ja ulkoilualueena. Kaavoitettava alue on ostettu Tampereen kaupungilta v. 2020. Tampereen kaupunki on kauppakirjassa ilmoittanut, että sillä ei ole huomauttamista ostajan esittämään suunnitelmaan hakea kaupan kohteena olevalle määräalalle rakennuslupaa ainakin kolmelle rakennuspaikalle ja sen edellyttämää kaavaa. Lisäksi Tampereen kaupunki ilmoitti, että se ei tule vastustamaan tätä suunnitelmaa. Tampereen kaupungin kiinteistötoimi arvioi kaupan perusteluissa (Asunto- ja kiinteistölautakunnan pöytäkirja ja liite 21.10.2020), ettei määräalan myynti heikentäisi ns. Nuttarannokan yleistä virkistyskäyttömahdollisuutta, koska kaupan jälkeenkäin kaupungin omistukseen alueelle jäisi vielä useampi kilometri Näsijärven vapaata rantaviivaa eikä määräalan omistamiselle ole muutakaan erityistä tarvetta. On kohtuutonta, että yksityisen maanomistajan pitäisi toteuttaa tällaisia maakuntakaavan tavoitteita etenkin, kun julkinen taho on luopunut alueen omistuksesta ja kehittämisestä. Maakuntakaavan suunnitteluperiaatteissa on todettu, että virkistysalueet ovat tai ne on tarkoitus hankkia kuntien omistukseen niitä toteutettaessa.

Aiemmassa vastineessa on esitetty perusteet sille, että alue voidaan kaavoittaa ehdotuksen mukaisesti, koska ranta-asemakaavassa on huomioitu todelliset, selvityksissä todetut luonnonolosuhteet. Suunnittelualueelta ei löytynyt vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja, joita tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Ensimmäisellä maastokäynnillä alueen todettiin olevan liito-oravalle mahdollista elinympäristöä, minkä johdosta alueelle tehtiin toinen maastokäynti liito-oravatilanteen selvittämiseksi keväällä 2021. Muita tarkempaa selvitystä vaativia kohteita ei todettu. Liito-oravalle soveltuva elinpiiri on kuitenkin huomioitu ranta-asemakaavassa siten, että se on jätetty rakentamisalueiden ulkopuolelle. Lausunnon antajan tulkinta siitä, että kaavan toteuttaminen voisi katkaista kulku-yhteyden ja jättää liito-oravan elinympäristön eristyksiin on virheellinen. Rantaan sijoittuvat rakennuspaikat eivät voi jättää liito-oravan elinympäristöä eristyksiin, koska alueella ei esiinny liito-oravaa.

Emätilan laajuudesta johtuen varsinaista emätilatarkastelua ei ole laadittu. Tähän on päädytty Ylöjärven kaupungin kaavoitustoimen kanssa käydyn keskustelun pohjalta.

Tampereen kaupungilla ei ollut huomauttamista määräalan ostajan aikeeseen osoittaa alueelle ainakin kolme rakennuspaikkaa. Lisäksi Tampereen kaupunki ilmoitti, että se ei tule vastustamaan tätä suunnitelmaa. Tästäkin syystä voidaan katsoa, että määräalakaupan mukana siirtyi kolmen rakennuspaikan rakennusoikeus. Tästä syystä myös emätilatarkastelu on tarpeeton.

Emätilan alueella sijaitsee 4 yksityisen maanomistajan omistamaa rakentunutta rantakiinteistöä. Ylöjärven kaupungin mitoituseriaatteita noudattaen ko. kiinteistöt eivät saisi ranta-asemakaavalla uusia rakennuspaikkoja (kiinteistöillä on liian vähän rantaviivaa), joten kaavalla vahvistuisi vain olemassa oleva tilanne ja kiinteistöjen kaavoituksen hyödyt syntyviin kustannuksiin nähden olisivat vähäisiä.

Ranta-asemakaava-alueen rakennuspaikkojen määrän mitoitus perustuu Ylöjärven kaupungin viikoksi laaditun Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennuksen ja muutoksen mitoitusperusteisiin, jossa vastaavilla ranta-alueilla on käytetty rakennusoikeuden laskennassa mitoitusarvoa 7 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km. Nutturannokan tilan rakennusoikeuden laskennassa määrítettävä muunnettu rantaviiva on täsmennetty Ylöjärven kaupungin kaavoitustoimen kanssa käydystä neuvottelusta. Kaavoitettavalle alueelle muodostuu rakennusoikeutta 2,52 rakennusyksikköä. Ranta-alueen vakituisen asunnon rakennuspaikka tulkitaan Ylöjärven käytännön mukaisesti yhdeksi loma-asuntoyksiköksi.

Emätilalla on mitoitusrantaviivaa n. 4 km, jolloin rakennusoikeuden määräksi muodostuu mitoitusarvolla 7 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km n. 28 rakennusyksikköä. Mitoitusrantaviivan pituus on saatu murtoviivaa käyttäen, jolloin rannan pienmuodoista sekä osa niemistä ja lahdistä karsiutuu pois mitoitusrantaviivasta. Kun otetaan huomioon jo rakentuneet lohkotut rakennuspaikat, Nuttarannokan alueen ja Kukkosaaressa rakentuneet loma-asunnot sekä kaavalla osoitetut rakennuspaikat (yht. 16), jää emätilalle kaavan toteuduttua käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä n. 12 rakennusyksikköä.

Rakennusjärjestyksellä on ohjaava vaikutus asemakaavoja laadittaessa, mikäli kaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeudet perustuvat Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestykseen ja myös viimeksi laaditun Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennuksen ja muutoksen (Antaverkan ja Mutalan välinen alue) määräyksiin rakennusoikeudesta. Lähivuosina laadituissa Ylöjärven alueen ranta-asemakaavoissa ja ranta-asemakaavan muutoksissa on käytetty samoja perusteita rantarakennuspaikkojen rakennusoikeuksille. Rakennusoikeus määräytyy pinta-alaperusteisesti. Rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan yli 5000 m<sup>2</sup>, jolloin kummankin uuden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Nutturansaareen on rakennusoikeus osoitettu olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti.

Esitetään, että kaavaehdotusta ei muuteta lausunnon perusteella. Kaavaselostusta täydennetään mitoituksen ja kaavan tavoitteiden osalta.

## MUISTUTUKSET:

### MUISTUTUS 1. (10.10.2022)

#### Tiivistelmä:

Nutturin tilan ranta-asemakaavaehdotus ja -selostus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (1323/1999, MRL) ranta-alueiden maankäytön suunnittelulle asettamia vaatimuksia. Kaavaehdotus on a) *maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vastainen* sekä b) *perustuu puutteellisiin selvityksiin, erityisesti emätilatarkastelun osalta* ja c) *johtaa alueen maanomistajien epäyhdenvertaiseen kohteluun*.

Kaavaehdotusta ei tule hyväksyä lain vastaisena.

Jos Ylöjärven kaupunki haluaa kaavoittaa rakennuspaikkoja sanotulle alueelle, tulee kaavoituksen ulottua koskemaan tasapuolisesti kaikkia alueen maanomistajia. Vain siten voidaan varmistua kaavoituksen sisältövaatimusten täyttymisestä ja maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

#### Kaavaehdotus ja -selostus

Ehdotettu Nutturin tilan ranta-asemakaava sijoittuu Ylöjärven kaupungin Näsijärven ranta-alueen tilalle Nuttura 980-407-1-19. Suunnittelualue sijaitsee n. 10 km:n päässä Ylöjärven keskustasta. Alueen pinta-ala on noin 3,5 ha ja alueella on rantaviivaa n. 0,9 km. Suunnittelualueen itäosassa Nutturin saarella sijaitsee olemassa oleva lomarakennus talousrakennuksineen sekä saunarakennus. Muu osa suunnittelualueesta on metsätalouskäytössä. Alueella ei ole hyväksyttyä asemakaavaa tai yleiskaavaa; maakuntakaavassa suunnittelualue on virkistysalueeksi (V).

Ranta-asemakaavaehdotuksen tavoitteena on jo rakennetun lomarakennuspaikan lisäksi osoittaa Nutturin tilalle ranta-asemakaavalla yksi uusi lomarakennuspaikka ja yksi uusi vakituinen asunnon rakennuspaikka.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.6.2021-15.6.2021. Sen johdosta annettiin kaksi mielipidettä (toinen allekirjoittaneen) sekä lausunnot 1. Pirkanmaan liitto 2. Pirkanmaan maakuntamuseo 3. Ylöjärven kaupungin ympäristötoimi 4. Suomen Luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry.

Mielipiteissä ja lausunnoissa esitettiin perusteltua kritiikkiä kaavahanketta kohtaan. Kaavanlaatijan vastineissa ja nyt käsillä olevassa kaavaluonnoksessa mielipiteissä ja lausunnoissa esitettyjä perusteltuja puutteita ei otettu riittävällä tavalla huomioon.

Kaavaluonnos selostuksineen on ollut nähtävillä 5.1.2022 - 4.2.2022. Sen johdosta annettiin kolme mielipidettä (joista yksi allekirjoittaneen) sekä lausunnot 1. Pirkanmaan liitto 2. Pirkanmaan maakuntamuseo 3. Pirkanmaan ELY-keskus 3. Ylöjärven kaupungin ympäristötoimi. Mielipiteissä ja lausunnoissa esitettiin perusteltua kritiikkiä käsillä olevaa ranta-asemakaavahanketta kohtaan. Kaavanlaatija ei ole ottanut esitettyä kritiikkiä huomioon, kuin vähäisiltä osin.

Ranta-asemakaavan osallisena viittaan mielipiteissäni 15.6.2021 ja 3.2.2022 lausuttuun ja painotan vielä seuraavaa:

#### **a) Kaavaehdotus on maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vastainen**

##### Sovellettava lainsäädäntö

MRL 5 § asettaa alueiden käytön suunnittelun tavoitteeksi muun muassa edistää:

- ”1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;



7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista.”

MRL 32 §:n mukaan ”maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi”.

MRL 54 §:n mukaan ”asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon”. Tämän kaavahierarkian huomioon ottaminen on kaavoituksen oikeusvaikutusten ja sisältövaatimusten keskeisimpiä elementtejä. Sen sivuuttaminen aiheuttaa kaavan lainvastaisuuden.

### Perustelut

Suunnittelualue on osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 virkistysalueeksi (V). Alueella ei ole voimassa olevaa (osa)yleiskaavaa. Maakuntakaavassa virkistysalueeksi osoitetulle ranta-alueelle ei tule ohjata ja mahdollistaa asuin- tai lomarakentamista pistemäisellä ranta-asemakaavoituksella. Alueen maankäyttö ja yksityiskohtaisempi rakentamista ohjaava ja mahdollistava suunnittelu tulee ratkaista laaja-alaisemmin kokonaisvaltaisen yleiskaavan tai kattavamman ranta-asemakaavan avulla.

MRL 5 §:n mukaisten maankäytön suunnittelun yleisten tavoitteiden edistäminen ei ole mahdollista ilman kaavahierarkian noudattamista ja suunnittelun perustumista riittävän laaja-alaiseen suunnittelualueeseen.

Pistemäinen ranta-asemakaavaehdotus, jossa osoitetaan ranta-alueelle uusi erillispientalojen korttelialue (AO) sekä uusi lomarakennusten rakennuspaikka (RA) ja vahvistetaan aikaisemmin rakennettu rakennuspaikka lomarakennuspaikaksi merkittävällä rakennusoikeudella (RA-1), ei ole maakuntakaavan ohjausvaikutuksen (MRL 32.1 §) mukainen eikä vastaa asemakaavan sisältövaatimuksia (MRL 54.1 §).

Sanottu ilmenee myös kuntakaavoitusta ohjaajan ja valvovan viranomaisen (ELY-keskus) sekä maakuntakaavoittajan (Pirkanmaan liitto) lausunnoista.

### **b) Kaavaehdotus perustuu puutteellisiin selvityksiin ja johtaa alueen maanomistajien epäyhdenvertaiseen kohteluun**

#### Sovellettava lainsäädäntö

MRL 9 §:n mukaan kaavoituksen tulee perustua riittäviin selvityksiin kaavaa laadittaessa: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. *Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.*”

MRL 54 §:n mukaan:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. *Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.*”

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. *Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*”



Yleiskaavan puuttuessa alueelta, myös yleiskaavan sisältövaatimuksen on soveltuvin osin otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. MRL 39 § edellyttää, että kaavoituksessa otetaan huomioon muun muassa:

"5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) *virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.*"

MRL 73 §:n mukaan ranta-alueiden yksityiskohtaisissa kaavoissa erityisinä sisältövaatimuksina on lisäksi varmistettava, 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.*"

### Perustelut

Yksityiskohtainen kaavoitus, jolla mahdollistetaan rakentaminen ranta-alueelle, tuo merkittävää taloudellista hyötyä sille maanomistajalle, jonka alueelle rakennusoikeus kohdentuu. Kunnan on kaavoituksesta päättävänä tahona huolehdittava, paitsi kaavojen sisältövaatimusten täyttymisestä myös, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksesta.

Edellä selostettujen lainkohtien perusteella ranta-asemakaavoitusta toteutettaessa on varmistettava muun muassa *riittävien selvitysten laatiminen, maisema-arvojen, luontoarvojen ja virkistystarpeiden turvaaminen sekä riittävien yhtenäisten rakentamattomien ranta-alueiden säilyminen*. Mainitut maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön edellyttämät vaatimukset eivät toteudu nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa ja -selostuksessa. Erityisenä ongelmana on virkistystarpeiden turvaamisen ja rakentamattomien ranta-alueiden vaatimuksien suhde alueen maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun.

Kaavaprosessin aikana ei ole esitetty riittävää selvitystä virkistystarpeiden ja rakentamattomien ranta-alueiden kohdentumisesta suunnittelualueen vaikutusalueella. Laaditut luontoselvitys (2020) ja liito-oravaselvitys (2021) eivät täytä riittävän ja asianmukaisen selvityksen vaatimuksia. Ennen sanottujen selvitysten laatimista kaavan tilaaja ja Nutturin tilan maanomistaja toteutti kiinteistöllä rakentamista valmistelemina toimenpiteinä puun kaatoja sekä tienrakentamista. Toimenpiteet muuttivat ympäristöä merkittäväällä tavalla ennen luontoarvojen selvittämistä.

Maakuntakaavan ohjatessa alueen käyttötarkoituksen virkistykseen, tulisi MRL 9 §:n mukaisesti selvittää virkistystarpeiden ja yhtenäisten rakentamattomien ranta-alueiden toteutuminen riittävän laajalta alueelta. Tämän selvityksen puute on keskeinen ongelma alueen muiden maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Pistemäinen suunnittelu ja laajempi rakentamattomien ranta-alueiden selvittämisen laiminlyönti voi heikentää merkittävästi muiden alueen maanomistajien tulevia oikeuksia ja heidän mahdollisuuksiaan saada yhdenvertaisesti rantarakennusoikeutta tulevaisuudessa.

Kaavanlaatija on todennut (kaavaselostus s. 16) ja asiassa on siten riidatonta, että "emätilan laajuudesta johtuen emätilatarkastelua ei ole laadittu, vaan rakennusoikeus on laskettu vain suunnittelualueelle". Emätilatarkastelu ja emätilaperiaatteen soveltaminen mitoitusta laskettaessa on lainsäädännön (MRL 9 § ja 73 §) ja sitä tarkentavan vakiintuneen oikeuskäytännön (esim. KHO 2003:37) perusteella tehtävä, jotta alueen maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan varmistaa.

Kaavaehdotus johtaisi alueen muiden maanomistajien näkökulmasta MRL 54.3 §:n tarkoittamaan kohtuuttomaan tilanteeseen, jonka kaavoittaja/kaavanlaatija asianmukaisilla selvityksillä ja emätilatarkastelulla olisi voinut välttää.

Yksityiskohtaisen ranta-asemakaavoituksen sisältövaatimukset eivät myöskään käsillä olevassa pistemäisessä suunnittelussa täyty. Luonnoksessa esitettyjen AO, RA ja RA-1 -aluevarausten sijoittamisen vaikutusten ja lainmukaisuuden arviointi edellyttäisi selkeästi suunnittelualueen merkittävää laajentamista.

Esitys

Ensisijaisesti Nutturan ranta-asemakaavaehdotusta ei tule hyväksyä lain vastaisena.

Toissijaisesti Nutturan ranta-asemakaavaehdotus on palautettava valmisteluun ja valmistelu on ulotettava koskemaan tasapuolisesti kaikkia alueen maanomistajia ja valmistelun on perustuttava riittäviin selvityksiin.

**Kaavanlaatijan vastine:**

**a) Kaavaehdotus on maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vastainen**

Ylöjärven kaupungilla ei ole vireillä eikä suunnitteilla rantayleiskaavaa tälle alueelle.

Maakuntakaavassa yleiseen käyttöön tarkoitettujen virkistysalueiden toteuttaminen ranta-asemakaavan kautta ei kuulu yksityiselle maanomistajalle. Aikaisempi omistaja Tampereen kaupunki, Ylöjärven kaupunki tai mikään muukaan taho ei ole kaavaprosessin aikana tai ennen sitä osoittanut tarvetta ja halukkuutta alueen toteuttamiseksi yleisenä retkeily- ja ulkoilualueena. Kaavoitettava alue on ostettu Tampereen kaupungilta v. 2020. Tampereen kaupunki on kauppakirjassa ilmoittanut, että sillä ei ole huomauttamista ostajan esittämään suunnitelmaan hakea kaupan kohteena olevalle määräalalle rakennuslupaa ainakin kolmelle rakennuspaikalle ja sen edellyttämää kaavaa. Lisäksi Tampereen kaupunki ilmoitti, että se ei tule vastustamaan tätä suunnitelmaa. Tampereen kaupungin kiinteistötoimi arvioi kaupan perusteluissa (Asunto- ja kiinteistölautakunnan pöytäkirja ja liite 21.10.2020), ettei määräalan myynti heikentäisi ns. Nuttarannokan yleistä virkistyskäyttömahdollisuutta, koska kaupan jälkeenkkin kaupungin omistukseen alueelle jäisi vielä useampi kilometri Näsijärven vapaata rantaviivaa eikä määräalan omistamiselle ole muutakaan erityistä tarvetta. Lisäksi myyty määräala on erillinen palsta eikä siten pirstaloi edelleen Tampereen kaupungin omistukseen jäävää useamman kilometrin pituista yhtenäistä rantaviivaa.

On kohtuutonta, että yksityisen maanomistajan pitäisi toteuttaa tällaisia maakuntakaavan tavoitteita etenkin, kun julkinen taho on luopunut alueen omistuksesta ja kehittämisestä. Maakuntakaavan suunnitteluperiaatteissa on todettu, että virkistysalueet ovat tai ne on tarkoitus hankkia kuntien omistukseen niitä toteutettaessa.

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

Kaupunki on katsonut, että kaava-alue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden hyväksyessään kaavoitushakemuksen.

Uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeudet perustuvat Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestykseen ja myös viimeksi laaditun Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennuksen ja muutoksen (Antaverkan ja Mutalan välinen alue) määräyksiin rakennusoikeudesta. Lähivuosina laadituissa Ylöjärven alueen ranta-asemakaavoissa ja ranta-asemakaavan muutoksissa on käytetty samoja perusteita uusien rantarakennuspaikkojen rakennusoikeuksille.

**b) Kaavaehdotus perustuu puutteellisiin selvityksiin ja johtaa alueen maanomistajien epäyhtenäiseen kohteluun**

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu riittävät selvitykset. Pirkanmaan maakuntamuseo ei edellytä enää uusimmassa lausunnossaan asemakaavatasoisen rakennetun ympäristön selvityksen laatimista. Kaavaselostuksen tiedot rakennetusta ympäristöstä ovat riittävät. Luontoselvityksen maastokäynnillä alueen todettiin olevan liito-oravalle mahdollista elinympäristöä, minkä johdosta alueelle tehtiin toinen maastokäynti liito-oravatilanteen selvittämiseksi keväällä 2021. Muita tarkempaa selvitystä vaativia kohteita ei todettu.

Kaupungilla ei ole vireillä rantayleiskaavahanketta, jossa suunniteltaisiin virkistystarpeiden turvaamista. Ei ole kohtuullista, että yksityisen maanomistajan pitäisi toteuttaa tällainen suunnittelu etenkin, kun julkinen taho on luopunut alueen omistuksesta ja kehittämisestä.

Emätilan laajuudesta johtuen varsinaista emätilatarkastelua ei ole laadittu. Tähän on päädytty Ylöjärven kaupungin kaavoitustoimen kanssa käydyssä keskustelun pohjalta. Tampereen kaupungilla ei ollut huomauttamista määräalan ostajan aikeeseen osoittaa alueelle ainakin kolme rakennuspaikkaa. Lisäksi Tampereen kaupunki ilmoitti, että se ei tule vastustamaan tätä suunnitelmaa. Tästäkin syystä voidaan katsoa, että määräalakaupan mukana siirtyi kolmen rakennuspaikan rakennusoikeus. Tästä syystä myös emätilatarkastelu on tarpeeton. Emätilan alueella sijaitsee 4 yksityisen maanomistajan omistamaa rakentunutta rantakiinteistöä. Ylöjärven kaupungin mitoituseriaatteita noudattaen ko. kiinteistöt eivät saisi ranta-asemakaavalla uusia rakennuspaikkoja liian vähäisen rantaviivan pituuden ja vastarantavaikutuksen vuoksi, joten kaavalla vahvistuisi vain olemassa oleva tilanne ja kiinteistöjen kaavoituksen hyödyt syntyisiin kustannuksiin nähden olisivat vähäisiä. Asia todettiin myös Ylöjärven kaupungin kaavoitustoimen kanssa käydyssä neuvottelussa.

Ranta-asemakaava-alueen rakennuspaikkojen määrän mitoitus perustuu Ylöjärven kaupungin viimeksi laaditun Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennuksen ja muutoksen mitoituserusteisiin, jossa vastaavilla ranta-alueilla on käytetty rakennusoikeuden laskennassa mitoituservoa 7 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km.

Emätilalla on mitoitusrantaviivaa n. 4 km, jolloin rakennusoikeuden määräksi muodostuu mitoituservolla 7 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km n. 28 rakennusyksikköä. Mitoitusrantaviivan pituus on saatu murtoviivaa käyttäen, jolloin rannan pienmuodoista sekä osa niemistä ja lahdistä karsiutuu pois mitoitusrantaviivasta. Kun otetaan huomioon jo rakentuneet lohkotut rakennuspaikat, Nutturannokan alueen ja Kukkosaaren rakentuneet loma-asunnot sekä kaavalla osoitetut rakennuspaikat (yht. 16), jää emätilalle kaavan toteuduttua käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä n. 12 rakennusyksikköä.

Rakennusoikeuden laskennassa määritettävä muunnettu rantaviiva on täsmennetty Ylöjärven kaupungin kaavoitustoimen kanssa käydyssä neuvottelussa. Kaavoitettavalle alueelle muodostuu rakennusoikeutta 2,52 rakennusyksikköä. Ranta-alueen vakituisen asunnon rakennuspaikka tulkitaan Ylöjärven käytännön mukaisesti yhdeksi loma-asuntoyksiköksi.

Esitetään, että muistutuksen perusteella kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa. Kaavaselostusta täydennetään mitoituksen ja kaavan tavoitteiden osalta.

Tampereella 17.10.2023

Ympäristösuunnittelu Oy

Mika Heikkilä  
Maanmittausteknikko