

## **Nutturan tilan ranta-asemakaava / Hyväksyminen**

Ympäristölautakunta 15.12.2021 § 179

## **Nutturan tilan ranta-asemakaava / vireilletulo**

42/10.02.04/2021

KAUPHALL 25.01.2021 § 42

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

### Asemakaavojen laatimisesta päättämiseen liittyvä ratkaisuvalta

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 86 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisuvaltaan.

### Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen

Maanomistaja voi Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n perusteella huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

### Aloite ranta-asemakaavan laatimiseksi

Ylöjärven kaupungille 18.12.2020 osoitettu kirjallinen hakemus koskee määräälaa 980-407-1-46-M605. Näsijärveen rajoittuvan määrääla pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria.

### Hakijan tavoitteet

Aloitteeseen kirjattuna tavoitteena on laatia Ylöjärven kaupungin mitoitusperiaatteiden mukainen ranta-asemakaava. Samalla selvitetään mahdollisuus pysyvään asuinrakentamiseen yhden rakennuspaikan osalta. Kaavoituksen yhteydessä tullaan laatimaan luontoselvitys.

### Kaavatilanne

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä alue kuuluu laajaan virkistysaluekokonaisuuteen V.

Alueen niemeen sijoittuu aikaisempaan leiritoimintaan liittyviä rakennuksia. Muilta osin alue on rakentamaton,

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Ranta-asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää hakijan esittämällä tavalla. Rakennuspaikkojen kokonaismäärä tarkentuu kaavatyön aikana laadittujen selvitysten mm. tarkentuneen mitoitus selvityksen sekä lausuntojen perusteella. Hakemuksen mukaisesti tulee kaavassa noudattaa yhtenevää mitoituskäytäntöä ja

yleisiä periaatteita Ylöjärven viimeaikaisiin kaavoihin nähden. Hankkeen edellyttämä suunnittelunohjaus ei vaikuta olennaisella tavalla kaupungin omien MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.

Hakija on sitoutunut maksamaan voimassa olevan taksan mukaisen korvauksen kaavan käsittelystä aiheutuvista kustannuksista.

Oheismateriaali - Sijaintikartta  
- Hakemus ranta-asemakaavan laatimiseksi 22.10.2019

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, esko.hyytinen@ylojarvi.fi

Vs. kaupunginjohtaja ehdottaa  
Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen kaavahankkeen.

Päätös Hyväksyttiin.  
-----

YMPLTK 26.05.2021 § 76

Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavoituspäätös Kaupunginhallitus päätti 25.1.2021 (§ 42) käynnistää maanomistajan aloitteesta ranta-asemakaavan Näsijärven rajoittuvalle määrälalle.

Suunnittelualue Ranta-asemakaava laaditaan määrälasta 980-407-1-46-M605 muodostetulle kiinteistölle 980-407-1-19. Suunnittelualue sijaitsee n. 10 km:n päässä Ylöjärven keskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on 3,5 ha ja alueella on rantaviivaa noin 0,9 km.

Tavoitteet Kaavan tavoitteena on jo rakennetun rakennuspaikan lisäksi osoittaa ranta-asemakaavalla kaksi uutta lomarakennuspaikkaa ja yksi uusi vakituisen asunnon rakennuspaikka Nutturan tilalle. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavan mukaisen rakentamisen vaikutuksista.

Kaavoitustilanne Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Alue kuuluu vuonna 2017 hyväksytyyn Pirkanmaan maakuntakaava 2040 mukaiselle virkistysalueelle (V) sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (kk6).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.5.2021). Ranta-asemakaavaa laatii Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa.

Aikataulu Ranta-asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta tiedotetaan kesäkuussa. Kaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyä tavoitellaan kesäkuulle ja kaavaehdotuksen syyskuulle. Kaavan laatijan tavoitteena on, että ranta-asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa joulukuussa 2021.

Oheismateriaali Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.5.2021)

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041 sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (26.5.2021)
2. asettaa ranta-asemakaavan vireille ja tiedottaa vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Ympäristölautakunta 15.12.2021 § 179

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Kaavaluonnos

Ranta-asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.6.-15.6.2021 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Yhteenveto palutteenesta sekä kaavan laatijan vastineet liitteessä.

Kaavamuuotosalueen pinta on noin 3,5 hehtaaria, josta korttelialuetta noin 1,75 hehtaaria. Muu osa alueesta on maa- ja metsätalousalueena (M). Rakennuspaikkoja on yhteensä 3 kpl, joista kaksi rakennuspaikkaa on loma-asutusta varten (RA ja RA-1) ja yksi rakennuspaikka on osoitettu vakituiseen asutukseen (AO). Yksi lomarakennuspaikka on rakennettu.

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys ja liito-oravaselvitys. Alueelta ei ole todettu vesilain, luonnonsuojelulain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivin tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja. Laaditussa arkeologisessa inventoinnissa 2021 ei löytynyt muinaisjäänöskiteitä tai muita arkeologisia kohteita.

Kaavaluonnosaineiston on laatinut Ympäristösuunnittelu Oy.

Huomioita kaavaluonnoksesta

Kaavaselotuksen todetaan, että alueeseen sisältyy todellista rantaviivaa noin 750 metriä. Mitoituksessa käytettävän ja emättilaselvitykseen pohjautuvan muunnetun rantaviivan määrä on noin 330 metriä. Tämän perusteella muodostuisi rakennusoikeuden määräksi noin 2,31 loma-asuntoyksikköä/ muunnetulle rantaviivakilometrille. Mitoituslukuna on käytetty 7 lay/ mrv. Tampereen kaupungin pääosin omistamaan emättilaan kuuluu rantaviivaa noin 6,8 kilometriä. Emättila ei ole ylittänyt rakennusoikeuden määrää. Kaava-alueelle osoitettu rakennuspaikkojen määrä on melko suuri mitoitukseseen ja toteutuneisiin kaavoihin nähden. Toisaalta rannan muodoista johtuen on muunnetun rantaviivan määrä melko pieni suhteessa todelliseen rantaviivaan. RA-1 lomarakennukselle luonnoksessa osoitettu poikkeava rakennusoikeuden määrä lienee osoitettu nykyisen rakentamisen mukaisena.

Maakuntakaavassa alue kuuluu laajaan virkistysaluekokonaisuuteen. Alueeseen sisältyy myös yksityisessä omistuksessa olevia ranta-alueita lomarakennuspaikkoineen. Pirkanmaan liitto ja Suomen Luonnonsuojeluliiton Ylöjärven Yhdistys ovat lausunnoissaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mm. todenneet, että maankäytön kysymykset ratkaisitaisiin laaja-alaisesti esimerkiksi yleiskaavan laadinnalla.

Ylöjärven kaupungin viiden vuoden MAPSTO ohjelmaan ei sisälly rantaosayleiskaavan laatiminen Siivikkalan alueelle. Maanomistajilla on MRL:n

mukainen mahdollisuus ranta-asemakaavan laatimiseen. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti rakennuspaikkojen kokonaismäärä tarkentuu kaavatyön aikana laadittujen selvitysten mm. tarkentuneen mitoitusselvityksen sekä lausuntojen perusteella. Hakemuksen mukaisesti tulee kaavassa noudattaa yhtenevää mitoituskäytäntöä ja yleisiä periaatteita Ylöjärven viimeaikaisiin kaavoihin nähden. Kaava-asiakirjoissa tulekin suunnittelun aikana perustella ratkaisua ja arvioida vaikutuksia mm. maakuntakaavan virkistysaluekokonaisuuteen.

#### Lisätietoja

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324  
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi  
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041  
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi  
Kaavaa laativa konsultti Mika Heikkilä, puh 0400 234 134  
sähköposti etunimi.sukunimi@ymparistonsuunnittelu.fi

#### Oheismateriaali

Kaavaselostus (15.12.2021)  
Tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyihin palautteisiin ja vastineet (15.10.2021)

#### Liite

Ranta-asemakaavaluonnos (15.12.2021)

#### Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

#### Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa Nutturan alueen ranta-asemakaavan luonnosvaiheen aineistot julkisesti nähtäville
2. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

#### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Ympäristölautakunta 24.08.2022 § 113

#### Valmistelija

Kaavasuunnittelija Helena Keva

#### Kaavaluonnos ja nähtävilläolo

Nutturin tilan ranta-asemakaavan luonnos oli nähtävillä 5.1.2022-4.2.2022 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

#### Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saapui neljä viranomaislausuntoa ja 3 mielipidettä. Kaavanlaatijan vastineet saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin esityslistan liitteenä.

Asemakaavan ehdotus	<p>Kaavaehdotus on sisällöltään kaavaluonnoksen mukainen.</p> <p>Suunnittelualueelle on osoitettu korttelialueet kahdelle uudelle rakennuspaikalle sekä Nutturannokan rakentuneelle pihapiirille. Uuden loma-asunnon korttelialueella (RA) on kokonaisrakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>, joista talousrakennusten osuus 40 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 30 k-m<sup>2</sup>. Uuden erillispientalon (AO) korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>, joista talousrakennusten osuus 40 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 30 k-m<sup>2</sup>. Aiemmin leirikeskuksena toiminut rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1), jolla on kokonaisrakennusoikeutta 292 k-m<sup>2</sup>, josta talousrakennusten osuus 40 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 36 k-m<sup>2</sup>.</p>
Oheismateriaali	<p>Kaavaehdotus (24.8.2022)  Kaavaselostus (24.8.2022)  Kaavaselostuksen liitteet (24.8.2022)</p>
Liitteet	Vastineet kaavaluonnoksen lausuntoihin (24.8.2022)
Lisätiedot	<p>Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324  Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041  sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi</p>
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta päättää</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. hyväksyä liitteenä olevat vastine-ehdotukset lausuntoihin ja mielipiteisiin.</li> <li>2. hyväksyy ja asettaa Nutturannokan tilan ranta-asetuksen ehdotuksen (24.8.2022) nähtäville.</li> <li>3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.</li> </ol>
Päätös	<p>Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.</p> <p>-----</p> <p>Vilja Pyykkö oli poissa asian käsittelyn aikana klo 19.24-19.26.</p> <p>-----</p>

Ympäristölautakunta 29.11.2023 § 124

Valmistelija	<p>Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen</p> <p>Ranta-asetusta koskeva kaavaehdotus ja siihen liittyvät asiakirjat olivat nähtävillä 14.9.-14.10.2022 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä lausuntoa ja yksi muistutus. Yhteenveto palautteesta sekä kaavan laatijan vastineet liitteessä.</p> <p>Lausunnoissa ja mielipiteissä otetaan kantaa mm. rakentamisen osoittamiseen maakuntakaavan virkistysalueelle, luontoselvityksen laatimisen ajankohtaan, kaava-alueen laajuuteen, mitoitettavaan alueeseen, rakentamisen kokonaismäärään ja vakituisen rakennuspaikan osoittamiseen. ELY-keskuksen</p>
--------------	---

lausunnossa ei puolleta kaavaratkaisua esitettyssä muodossa, koska kaavan ei katsota täyttävän MRL:n mukaisia sisältövaatimuksia.

Saaduista lausunnoista ja muistutuksesta käytiin huhtikuussa 2023 palaveri kaavaa laativan konsultin edustajien, maanomistajan ja kaupungin kaavoituksen kesken. Tässä yhteydessä tuotiin esiin lausunnoissa esitettyjä seikkoja, joita kaava-asiakirjoissa tulee arvioida ja tarvittaessa huomioida. Keskustelussa oli esillä myös mitoitukseen liittyvä ristiriitaisuus osoitetun kokonaismäärän ja laskennallisen rakennusoikeuden suhteen.

Kaavan laatija on täydentänyt vastineita ja perustellut kaavaratkaisua. Kaavaselostusta on vähäisesti tarkennettu ehdotusvaiheen nähtävillöolon jälkeen. Kaavakartta ja -ratkaisu on säilynyt ehdotuksesta ennallaan. Ranta-asemakaavaehdotuksen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria, josta korttelialuetta noin 1,75 hehtaaria. Muu osa alueesta on maa- ja metsätalousalueena (M). Rakennuspaikkoja on yhteensä 3 kpl, joista kaksi rakennuspaikkaa on loma-asutusta varten (RA ja RA-1) ja yksi rakennuspaikka on osoitettu vakituiseen asutukseen (AO). Yksi lomarakennuspaikka on rakennettu ja kaava mahdollistaa lomarakennuspaikan korvaamisen uudella. Alueella on todellista rantaviivaa noin 750 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 360 metriä, josta jää vapaaksi korttelialueiden ulkopuolelle noin 200 metriä todellista ja noin 150 metriä muunnettua. Muunnetun rantaviivan pituus on tarkennettu ja mitoituksen perusteella laskennallinen rakennusoikeus on 2,52 ja pyöristettynä kolme laskennallista rakennuspaikkaa. Osoitetun rakentamisen määrä on melko korkea. Mitoitustapa ei kuitenkaan erityisesti poikkea käytetyistä mitoituskäytännöistä.

Kaavalla on osoitettu yksi uusi vakituisen asuinrakennuksen paikka. Alueen lähistöllä on loma-asutusta ja vakituista asutusta. Alue ei ole muodostunut laajaksi virkistysaluekokonaisuudeksi. Yhtenäiset virkistysalueet ovat toisaalla.

Rantakaava on ns. maanomistajan kaava. Kaavakokonaisuus käsittää yhden maanomistajayksikön. Kokonaisuus ei ole poikkeuksellinen. Laajentaminen ei suoraan tuo erityistä lisää. Asiakirjoissa on arvioitu vaikutuksia emätalokokonaisuuteen. Alueelle ei ole vireillä yleiskaavoitusta eikä kaavan laatiminen sisälly viiden vuoden suunnitteluohjelmaan.

Lisätietoja Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324  
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet Vastineet ehdotusvaiheen kuulemisesta  
Kaavakartta (15.6.2022)  
Kaavaselostus (17.10.2023)  
Kaavaselostuksen liitteet 1-6

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevat vastine-ehdotukset.
2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Nutturan tilan ranta-asemakaavan hyväksymistä.

Päätös Honkanen teki ehdotuksen asian palauttamisesta valmisteluun. Leppänen kannatti ehdotusta.  
Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, suoritettiin äänestys. Äänestystavaksi päätettiin nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat Honkasen ehdotusta äänestävät ei. Suoritetussa äänestyksessä jaa voitti äänin 9 (Uusitalo, Ruuska, Blom, Koski, Kyttälä-Koskinen, Lehti, Mäkinen, Peltola, Ylihonkaluoma) – 2 (Honkanen, Leppänen).

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.  
-----

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 386  
606/10.02.03/2021

Liitteet Vastineet ehdotusvaiheen kuulemisesta  
Kaavakartta (15.6.2022)  
Kaavaselostus (17.10.2023)  
Kaavaselostuksen liitteet 1-6

Lisätietoja Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324  
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Nutturan tilan ranta-asemakaavan.

Päätös Hyväksyttiin.