

YHTEENVETO
20.5.2022

Ympäristösuunnittelu Oy
Satakunnankatu 22 G 156
33210 TAMPERE

Ylöjärven kaupunki
Ympäristölautakunta

NUTTURAN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA
KAAVALUONNOS 15.12.2021

YHTEENVETO LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTI- NEET

LAUSUNNOT

1. Pirkanmaan liitto
2. Pirkanmaan maakuntamuseo
3. Pirkanmaan ELY-keskus
3. Ylöjärven kaupungin ympäristötoimi

MIELIPITEET

Mielipide 1. Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry.
Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry.

Mielipide 2.

Mielipide 3.

LAUSUNNOT:

1. PIRKANMAAN LIITTO (24.1.2022)

Paikkatietosuunnittelija Vainio:

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan laadintaa. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on virkistys-
aluetta (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 huomiota 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 luonnokseen ja siihen kuuluviin asiakirjoihin. Pirkanmaan liitto lausui ranta-asemakaavasta valmisteluvaiheessa 11.6.2021. Pirkanmaan liitto toistaa edelleen, että suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan laadintaa. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), minne ei tule osoittaa uusia asuin- tai lomarakennuspaikkoja. Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että alueen maankäytön kysymykset ratkaistaan laaja-alaisesti, esimerkiksi kokonaisvaltaisen yleiskaavan laadinnalla, jolla pystytään varmistamaan sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun että kaupungin strategisten maankäytön ja maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen alueella.

Kaavanlaatijan vastine:

Ylöjärven kaupungilla ei ole vireillä eikä suunnitteilla rantayleiskaavaa tälle alueelle.

Alueen nykyinen virkistyskäyttö perustuu lähinnä jokamiehenoikeuteen eikä alueeseen kohdistu nykyään 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. 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 tavoitteiden mukaiseen yleiseen virkistyskäyttöön.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta lausunnon perusteella.

2. PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO (3.2.2022)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavaluonnoksesta. Maakuntamuseo on antanut edellisen lausuntonsa hankkeesta kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (DIAR: 444/2021 13.07.2021) ja todennut mm., että suunnittelualueelta ja sen vaikutusalueelta tulee kaavamutoksen ja sen vaikutusten arvioinnin tueksi laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön ja maiseman selvitys sekä suorittaa arkeologinen tarkkuusinventointi.

Kaavoittaja ei ole katsonut erillistä rakennetun ympäristön selvitystä tarpeelliseksi, mutta kaavaselostukseen on täydennetty tietoja ja valokuvia maisemasta ja Nutturan kesäkodista. Aineiston mukaan Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonta on lisäksi tehnyt paikalle katselmuksen ja todennut päärakennuksen huonokuntoiseksi ja rakenteeltaan sekä ulkoasultaan tavanomaiseksi.

Rakennus on peräisin 1950-luvulta, ajalta jonka rakentamiselle leimallista on koristelemattomuus ja arkisuus. Maakuntamuseo pitää valitettavana, ettei kohteen historiaa ja ominaispiirteitä ole katsottu selvittämisen arvoiseksi. Leirikeskusten ja kesäkotien toiminnasta ja rakennuskannasta ei ole käytävissä vertailevaa aineistoa, joten kohteen mahdollisista sosiaalishistoriallisista arvoista ei ole tutkimustietoja. Syrjäisen sijainnin ja kohteen pienialaisuuden vuoksi ratkaisu on kuitenkin hyväksyttävissä. Toteutuessaan ranta-asemakaava mahdollistaa nykyisten Nutturan rakennusten purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksilla, jolloin menetetään niihin sitoutuneet kulttuurihistorialliset ja rakennusperinteiset arvot. Tämä tulee asianmukaisesti tuoda esiin myös kaavan vaikutustenarvioinnissa.

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelialue 1, jolle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA), 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). Molemmilla AO- ja RA-rakennuspaikoilla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m² ja Nutturan saareen sijoittuvalla RA-1-rakennuspaikalla enintään 292 m².

Rakennusoikeuden määrä vaikuttaa niiden pinta-alaan ja lähialueen pihapiireihin verrattuna melko suurelta, näin erityisesti Nutturan saaren osalta, jota kaavaselostuksessa luonnehditaan vesistömaiseman näkyvimmäksi kohteeksi. Pirkanmaan maakuntamuseo toivoo rakennusoikeuden määrää tutkittavan uudelleen sekä yleismääräyksiä vielä täsmennettävän, jotta suunnittelualan metsäiset rannat säilyvät rakentamisesta huolimatta mahdollisimman ennallaan, eikä rakentaminen erotu ympäristöstään haitallisesti Näsijärven vesistömaisemassa. Esimerkiksi laajoja maastonmuotojen muokkausta ja laajoja lasipintoja tulisi välttää.

Arkeologinen inventointiraportti (Heilu Oy, 2021) on liitetty kaava-aineistoon, ja sen mukaan alueelta ei ole löytynyt arkeologisia kohteita. Maakuntamuseo on kommentoinut raporttia sähköpostiviestissään inventoijalle ja esittänyt siihen lisäyksiä käytettyjen kenttätyömenetelmien osalta. Päivitetty inventointiraportti tulee toimittaa maakuntamuseolle hyväksyttäväksi ja arkistoitavaksi Museoviraston tietojärjestelmään sekä lisätä kaava-aineistoon.

Kaavaehdotus aineistoiheen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Kaavanlaatijan vastine:

Uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeudet perustuvat Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestykseen ja viimeksi laaditun haja-asutusalueen kylien laajennuksen ja muutoksen määräyksiin rakennusoikeudesta. Rakennusoikeus määräytyy pinta-alaperusteisesti. Rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan yli 5000 m², jolloin kummankin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 200 k-m². Nutturan saareen on rakennusoikeus osoitettu olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti.

Esitetään, että

- Täydennetään vaikutustenarviointia kulttuurihistoriallisten ja rakennusperinteisten arvojen osalta.
- Lisätään rakennuspaikkojen rantaan puustoisena säilytettävä alueen osa.
Lisätään yleismääräys: Pihamaan rakentamisessa tulee välttää korkeita pengerryksiä ja täyttöjä.
- Päivitetty arkeologinen inventointiraportti liitetään kaava-aineistoon.

3. PIRKANMAAN ELY-KESKUS (4.2.2022)

Lausuntonaan asiassa ELY-keskus toteaa seuraavaa:

Ranta-asetmakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella.

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

Asemakaavan laatimista ohjaa yleiskaava ja yleiskaavallinen tarkastelu on edellytyksenä asemakaavan laatimiselle. Jos yleiskaavan laatiminen on kesken tai yleiskaavaa ei ole, vastaavat asiat tulee esittää asemakaavan perusteeksi muuten, eli on laadittava riittävän laaja yleiskaavallinen selvitys, kuinka yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset tulevat huomioon otetuksi. Yleiskaavassa esitetään alueen tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan yleispiirteisellä tasolla alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaavallisesta selvityksestä ei suoraan määrätä MRL:ssä, mutta sen tarpeen voidaan katsoa pohjautuvan MRL:n määräyksiin riittävistä selvityksistä ja eri kaavatasojen ohjaavuudesta tarkemman tason kaavoituksessa.

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

Lisäksi maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

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. Kaava-alueen kokonaismitoitus on korkea verrattuna Pirkanmaalla yleisesti käytettyyn mitoitukseen eikä kaava-alueelle jää riittävästi vapaata yhtenäistä rantaviivaa. Mitoitusta arvioitaessa on lisäksi otettava huomioon pysyvän asumisen vaikutukset suhteessa lomarakentamiseen. Pysyvän asumisen osalta on arvioitava myös ratkaisun vaikutukset lähitilojen maankäyttöön.

Rakennusoikeutta sekä rakennuspaikkojen sijoittelua määritettäessä tulee ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Poikkeamiseen Pirkanmaalla yleisesti käytettävästä mitoituksesta ranta-asetmakaavan laatimisen yhteydessä tulee esittää riittävät perusteet.

Ranta-asetmakaavassa tulee lisäksi rajoittaa loma-asuinrakennuksen tai asuinrakennuksen enimmäiskerrosalaa.

Suunnittelualueelta ja sen vaikutusalueelta tulee kaavamuutoksen ja sen vaikutusten arvioinnin tueksi laatia Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa edellytetty asemakaavatasoinen (pihapiiri- ja rakennuskohtainen) rakennetun ympäristön ja maiseman selvitys.

ELY-keskuksen tiedossa ei ole alueelta huomionarvoisia lajeja tai luontotyyppejä. On kuitenkin huomioitava, että ELY-keskuksen tiedot luontoarvokohteista eivät ole kattavia. Luontodirektiivin

liitteen IV a mukaan lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan ranta-asemakaavan 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. Ranta-asemakaava ei esitettyssä muodossa täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia.

Kaavanlaatijan vastine:

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 ja emätilan alueella sijaitsee 6 rakennettua rakennuspaikkaa. Tämän lisäksi Tampereen kaupungin omistamalla alueella sijaitsee hyvin vaatimattomia lomakäytössä olevia rakennuksia Nutturannokan alueella ja Kukko-saaressa. Osa rakennuksista on huonokuntoisia. Rakennukset on vuokrattu yksityisille henkilöille toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin. Emätilan laajuudesta johtuen emätilatarkastelua ei ole laadittu, vaan rakennusoikeus on laskettu vain suunnittelualueelle.

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. Emätilan ranta-alueen rakentamistehokkuus jää pieneksi, joten on katsottu kohtuulliseksi pyöristää suunnittelualueen laskennallinen rakennusoikeus ylöspäin 2,5 rakennusyksikköön.

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

Uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeudet perustuvat Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestykseen ja myös viimeksi laaditun haja-asutusalueen kylien laajennuksen ja muutoksen määräyksiin rakennusoikeudesta. Rakennusjärjestyksessä ja yleiskaavassa ei ole määräystä loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrostalasta. Rakennusoikeus määräytyy pinta-alaperusteisesti. Rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan yli 5000 m², jolloin kummankin uuden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 200 k-m². 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 suojavyöhykkeeksi. 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.

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

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.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta lausunnon perusteella.

4. YLÖJÄRVEN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖTOIMI (4.2.2022)

Ympäristötoimi huomauttaa lausuntonaan, että kaavaprosessin vireillä olon aikana olisi ollut mahdollista tehdä luontoselvitys myös kasvukauden aikana. Nyt kaavan luontoselvitys on vain tehty tavalla. Muilta osin kaavaan ei ole huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

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.

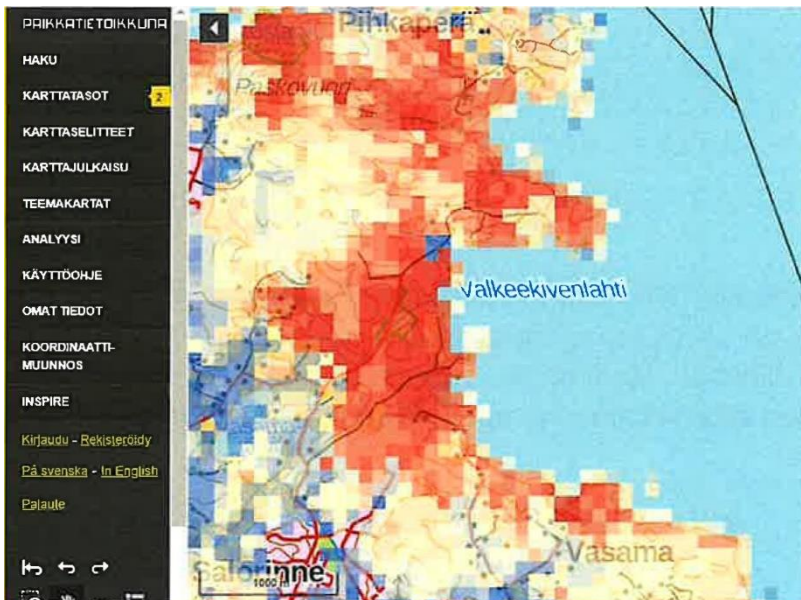
MIELIPITEET:

MIELIPIIDE 1. (2.2.2022)

Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry.
Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry.

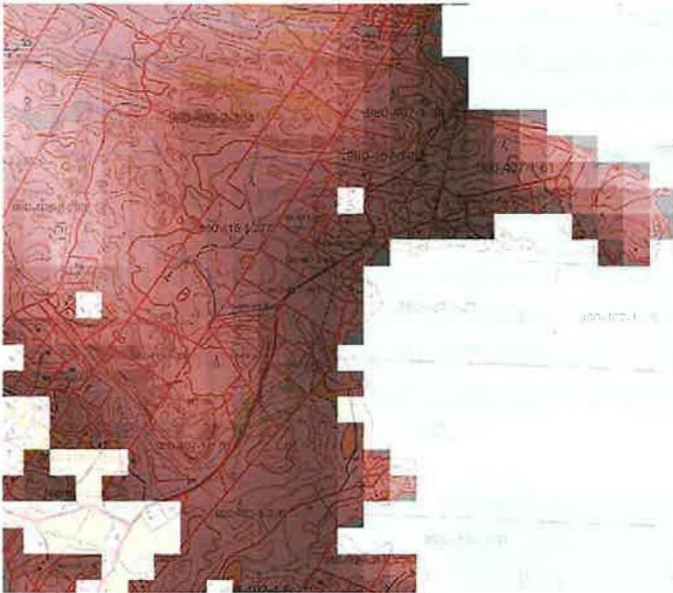
Kaavailtu asemakaava sijoittuu Nutturanniemeen ja sen etelärannalle sijoittuvan Nutturan tilan alueelle, saareen ja tilaan liittyvään mannerosaan. Alue on osa laajaa maakuntakaavassa osoitettua maakunnallista retkeily- ja virkistysaluetta, joka käsittää Valkeekivenlahden ranta-alueet ulottuen Siivikkalan 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. Koko laaja Valkeekivenlahden ja Nutturan niemen ranta-aluekokonaisuus siirtyi Tampereen kaupungin omistukseen kaupungin ostettua Lielahden tehdasalueen metsäalueineen. Alueen mantereen 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 on Tampereen kaupungin vanhojen metsien suojeluvuorokaudessa (2006) suurelta osalta määritelty arvokkaaksi vanhojen metsien alueeksi (kts. liite 1), joka tulisi näin ollen ehdottomasti säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Myös saaren ja mantereen välinen yhteiseen vesialueeseen kuuluva kosteikko tulisi säilyttää luonnontilaisena. Alueella on valitettavasti tehty jo ennakoon viime talvena toteuttamistoimenpiteitä: hakkuita, kallionlouhinta ja vesialueen täyttöö.



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 ja 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 virkistystarpeet. 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.

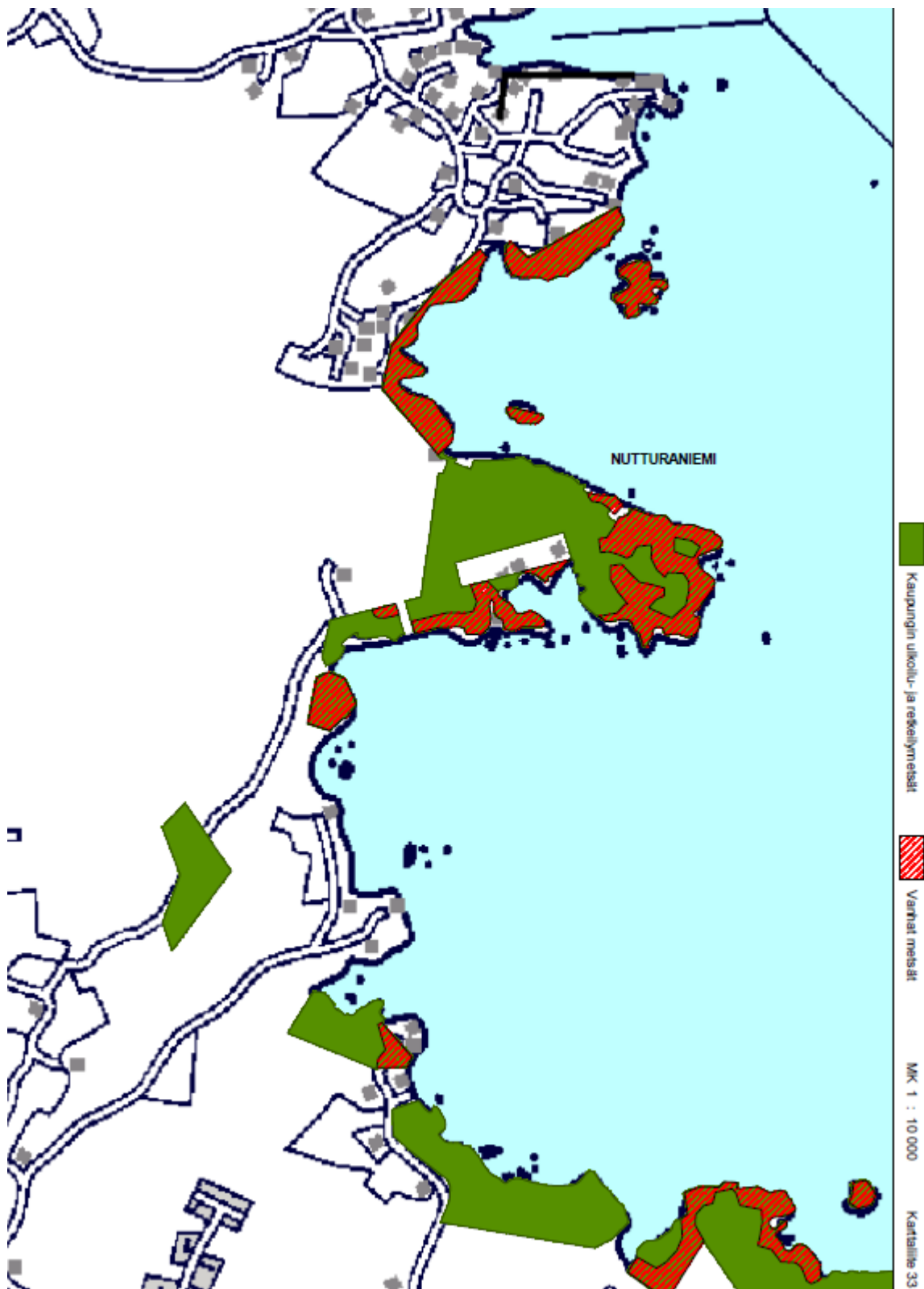
Ranta-asemakaavaluonnos on selkeästi ristiriidassa alueen vanhojen metsien suojelutavoitteen ja luontaisen rantamaiseman suojelutavoitteen kanssa. Alueen merkitys maakuntakaavan mukaisena virkistysalueena ei suunnitelmassa toteudu. Ranta-asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu

maakuntakaavan vaatimuksia ja ohjausta. Se ei myöskään täytä rantakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia.

Ranta-asemakaavaluonnoksen 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-asemakaavaluonnoksen luontoselvityksessä ei ole huomioitu myöskään Tampereen vanhojen metsien suojeluselvitystä.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitettu pysyvän asunnon rakennuspaikka ei rantaluonnoksen suojelun ja yhdyskuntarakenteellisen sijainnin vuoksi sovellu kyseiselle alueelle ottaen huomioon alueen merkittävät suojeluarvot ja vahvistetun maakuntakaavan virkistyskäyttötavoitteet. Lisäksi rantakaavaluonnoksen 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:

Mielipiteessä on esitetty kuva 1, joka kuvaa alueiden arvioitua monimuotoisuutta. Metsien monimuotoisuusarvo on määritetty niin sanotun laskennallisen lahoppopotentialin perusteella. Kaavoitettavalla alueella on suoritettu metsänhoidollisia toimenpiteitä. Suunnittelualue ei ole lahoppomateriaalin kannalta merkittävä alue. Luontoselvityksen yhteydessä on todettu, että alue ei ole metsien suojelun kannalta arvokasta aluetta.

Mielipiteessä mainitussa Tampereen kaupungin vanhojen metsien suojeluselityksessä on metsikkökuviota rajattaessa ensisijainen tarkastelukriteeri ollut valtapuuston ikä, vaikka vanhan metsän tunnusmerkkeihin liittyy muitakin ominaisuuksia. Muita vanhan metsän ominaisuuksia ovat esimerkiksi puuston ikä- ja kokoluokkien vaihtelevuus, metsästä löytyvä eri lahoasteita edustava laho puusto sekä vanhan metsän lajisto. Vanhan metsän lajiston erinomaisina ilmentäjinä ovat muun muassa puita lahottavat käävät. Selityksessä vanhalla metsällä ei siis tarkoiteta ainoastaan vanhaa luonnonmetsää, vaan myös metsää, jonka valtapuusto on vanhaa. (Lähde: Tampereen kaupungin vanhat metsät -selvitys)

Tampereen kaupungin selvityksessä Nutturaniemen kohteen sijainti ja laajuus jää epäselväksi. Nutturaniemen kohdekortissa viitataan kahteen karttaliitteeseen. Selvityksen kartoissa on nimetty ”Nutturaniemi”-nimiseksi alueiksi 2 toisistaan erillään olevaa kohdetta eikä kohdekortista käy ilmi kumpaa kortissa tarkoitetaan. Kohteen pinta-alaksi on mainittu 22,46 ha. Selvitysraportissa on mainittu, että selvityksen teon aikana ehdittiin käymään muutamalla kohteilla. Kohdekortin maastohavainnot-kohdassa ei ole tietoja.

Ranta-asemakaava-alueelta ei löytynyt ekologisia arvoja tai muita erityispiirteitä Tampereen arvokkaat luontokohteet -raportista eikä Tampereen kaupungin karttapalvelusta (Oskari).

Suoritettun luontoselvityksen perusteella suunnittelualueella ei esiinny alueita, jotka voitaisiin määrittellä arvokkaiksi vanhojen metsien alueiksi.

Liito-oravan elinympäristön ennustekartalta näkyvät liito-oravalle todennäköisesti sopivat elinympäristöt lajin levinneisyysalueella Suomessa. Ennustekartat eivät kuvaa liito-oravan esiintymistä, vaan elinympäristöjä, jotka ovat sille mallien mukaan sopivia. Liito-oravan esiintymisestä jollakin alueella saadaan luotettavaa tietoa kuitenkin vasta huolellisten maastoinventointien avulla. Ennustekartoilla ei ole laki- eikä ohjaavaa vaikutusta, eli niiden perusteella ei esimerkiksi määritetä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, tai rajoiteta metsien käsittelyä, tai ohjata kaavoitusta. (Lähde: Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi-palvelu).

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu liito-oravaselvitys. Alueelta tai sen lähiympäristöstä ei tehty mitään liito-oravan lisääntymis- tai levähtämispaikkaan viittaavia havaintoja. Selvityksen perusteella liito-orava ei esiinny alueella eikä vaadi mitään erityishuomiota maankäytön suunnittelua ajatellen.

Liito-oravahavainnot on myös tarkistettu Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi-palvelussa. Lähimmät liito-oravahavainnot on tehty n. 2 km:n päässä ranta-asemakaava-alueesta.

Uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeudet perustuvat Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestykseen ja viimeksi laaditun haja-asutusalueen kylien laajennuksen ja muutoksen määräyksiin rakennusoikeudesta. Rakennusoikeus määräytyy pinta-alaperusteisesti. Rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan yli 5000 m², jolloin kummankin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 200 k-m². Nutturansaareen on rakennusoikeus osoitettu olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti.

MIELIPIIDE 2. (10.1.2022)

Nuttura on liian arvokas luontoalue tuhota lisärakentamiselle sen lisäksi, mitä siellä kulmilla on jo entisestään. Sinne pääsy on estetty jo Vasamajärventieltä mentäessä Valkeekiventielle puomein Teivaalan yksityismetsien lävitse.

Valkeekivestäkin pääsy alueelle retkeilemään on erittäin hankalaa yksityisen rakentamisen vuoksi.

Nutturaan on jätettävä vapaat luontoalueet niin kuin vastarannallakin Valkeekivestä Keissaaren suuntaan seuraavasta syystä:

Valkeekiven rantakalliot ovat maailman vanhinta fossiilialuetta Aitolahden vastarannan kanssa. Valkeekiven ex-laiturin kohdalta on otettu fossiilien näytteet aikanaan tutkimuslaitokselle. Näiden rantojen pitäisi olla ehdottomasti luonnonsuojelualueita kummallakin puolella rantaa niin Nutturassa kuin Valkeekivessä. Tämän pitäisi olla riittävä syy sille, ettei rantakallioita saa rakentamiselle tms. tarvella. Ne ovat harvinaisia muinaishistoriallisia luontoalueita maailmassa.

<http://www.taustaa.fi/taustaa2/16.htm>

Vuoden 1956 Suomi-Finland -kuvateos alkaa: "Suomessa on maapallon vanhin peruskallio ja Tampereen läheltä Aitolahden kallioista on löydetty fossiileja, joiden iäksi arvioidaan 1400 milj. vuotta."

Kaavanlaatijan vastine:

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys ja liito-oravaselvitys, joissa on todettu, että alue on luontoarvoiltaan tavanomaista ranta-alueita. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu arkeologinen selvitys. Ranta-asemakaava-alueella ei havaittu muinaisjäännöskohteita tai muita arkeologisia kohteita.

Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole tietoja muinaisjäännöskohteista ranta-asemakaava-alueelta eikä Valkeekiven ranta-alueilta.

Esitetään, että mielipiteen perusteella kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa.

MIELIPIDE 3. (3.2.2022)

Tiivistelmä: Ehdotus Nutturan tilan kaavaluonnokseksi ja -selostukseksi ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (1323/1999, MRL) ranta-alueiden maankäytön suunnittelulle asettamia vaatimuksia. Kaavaluonnos on a) maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vastainen sekä b) perustuu puutteellisiin selvityksiin ja johtaa alueen maanomistajien epäyhdenvertaiseen kohteluun.

Ensisijaisesti kaavaluonnosta ei tule hyväksyä lain vastaisena. Toissijaisesti ranta-asemakaavan valmistelu on ulotettava koskemaan tasapuolisesti kaikkia alueen maanomistajia ja valmistelun on perustuttava riittäviin selvityksiin.

Kaavaluonnos ja -selostus

Ehdotettu Nutturan 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 Nutturan 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-asemakaavaluonnoksen tavoitteena on jo rakennetun lomarakennuspaikan lisäksi osoittaa Nutturan tilalle ranta-asemakaavalla yksi uusi lomarakennuspaikka ja yksi uusi vakituisen 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.

Ranta-asemakaavan osallisena viittaan mielipiteessäni 15.6.2021 lausuttuun ja lisään seuraavaa:

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

b) Kaavaluonnos ja -selostus perustuu puutteellisiin selvityksiin ja johtaa alueen maanomistajien epäyhtäläiseen 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 selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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 soveltuvien 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) virkistykseen 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.

Edelle 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 vaatimusten 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 Nutturan tilan maanomistaja toteutti kiinteistöllä rakentamista valmistelevisina toimenpiteinä puun kaatoja sekä tienrakentamista. Toimenpiteen 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 laininlyönti voi heikentää merkittävästi muiden alueen maanomistajien tulevia oikeuksia ja heidän mahdollisuuksiaan saada yhdenvertaisesti rantarakennusoikeutta tulevaisuudessa. Kaavaluonnos johtaisi toteutuessaan alueen muiden maanomistajien näkökulmasta MRL 54.3 §:n tarkoittamaan kohtuuttomaan tilanteeseen, jonka kaavoittaja/kaavanlaatija asianmukaisilla selvityksillä voisi välttää.

Yksityiskohtaisen ranta-asemakaavoituksen sisältövaatimukset eivät myöskään käsitellä 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-asemakaavaluonnosta ei tule hyväksyä lain vastaisena.

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

Kaavanlaatijan vastine:

a) Kaavaluonnos ja -selostus 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. 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. Nutturan 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 tarkoituksenmukainen kokonaisuuden hyväksyessään kaavoitushakemuksen.

Uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeudet perustuvat Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestykseen ja viimeksi laaditun haja-asutusalueen kylien laajennuksen ja muutoksen määräyksiin rakennusoikeudesta. Nutturan saareen on rakennusoikeus osoitettu olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti. Ranta-asemakaava vastaa ranta-asemakaavan sisältövaatimuksia.

b) Kaavaluonnos ja -selostus on maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vastainen

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu selvitykset, joita viranomaiset ovat edellyttäneet. 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.

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.

Suunnittelualue kuuluu emätilaan Kiviniemi 980-407-1-46. Kaavaselostuksessa on kartta emätilan alueesta ja selvitys rakentuneista alueista. Emätilalla on rantaviivaa yhteensä n. 6,8 km. Emätilan eteläosassa sijaitsee 6 rakennettua rakennuspaikkaa. Näiden lisäksi Tampereen kaupungin omistamalla alueella Nutturannokassa ja Kukkosaaressa sijaitsee vaatimattomia loma-asuinkäytössä olevia rakennuksia toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin. Nutturannokan pohjoispuolinen Näsijärven ranta-alue, Kanasaari ja Kukkosaaressa sijaitsevat rakentamattomia alueita. Alueella tulee säilymään runsaasti rakentamattomia rantaosuuksia.

Esitetään, että mielipiteen perusteella kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa.

Tampereella 20.5.2022

Ympäristösuunnittelu Oy

Mika Heikkilä
Maanmittausteknikko