

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 ratkaisuvälä

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

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. Näsijärven rajoittuvan määräälaa 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-asetemakaavan vireille ja tiedottaa vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 15.12.2021 § 179

Valmistelija Kaavoituspäällikkö

Ranta-asetemakaavaa 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.

Kaavaluonnos

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 muinaisjäännöskihteitä 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

Nutturan 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 Kaavaehdotus on sisällöltään kaavaluonnoksen mukainen.

Suunnittelualueelle on osoitettu korttelialueet kahdelle uudelle rakennuspaikalle sekä Nutturannokan rakentuneelle pihapiirille. Uuden loma-asunnon korttelialueella (RA) on kokonaisrakennusoikeutta 200 k-m², joista talousrakennusten osuus 40 k-m² ja saunarakennuksen 30 k-m². Uuden erillispientalon (AO) korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m², joista talousrakennusten osuus 40 k-m² ja saunarakennuksen 30 k-m². Aiemmin leirikeskuksena toiminut rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1), jolla on kokonaisrakennusoikeutta 292 k-m², josta talousrakennusten osuus 40 k-m² ja saunarakennuksen 36 k-m².

Oheismateriaali Kaavaehdotus (24.8.2022)
Kaavaselostus (24.8.2022)
Kaavaselostuksen liitteet (24.8.2022)

Liitteet Vastineet kaavaluonnoksen lausuntoihin (24.8.2022)

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

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevat vastine-ehdotukset lausuntoihin ja mielipiteisiin.
2. hyväksyy ja asettaa Nutturannokan tilan ranta-asemakaavan ehdotuksen (24.8.2022) nähtäville.
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Vilja Pyykkö oli poissa asian käsittelyn aikana klo 19.24-19.26.

Ympäristölautakunta 29.11.2023 § 124

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ranta-asemakaavaa 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.

Lausunnoissa ja mielipiteessä otetaan kantaa mm. rakentamisen osoittamiseen maakuntakaavan virkistysalueelle, luontoselvityksen laatimisen ajankohtaan, kaava-alueen laajuuteen, mitoitettavaan alueeseen, rakentamisen kokonaismäärään ja vakituisen rakennuspaikan osoittamiseen. ELY-keskuksen 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 esitetyjä 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 nähtävilläolon 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 käytetystä mitoituskäytännöistä.

Kaavalla on osoitettu yksi uusi vakituisen asuinrakennuksen paikka. Alueen lähitöllä 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 emätilakokonaisuuteen. 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 <ol style="list-style-type: none">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).

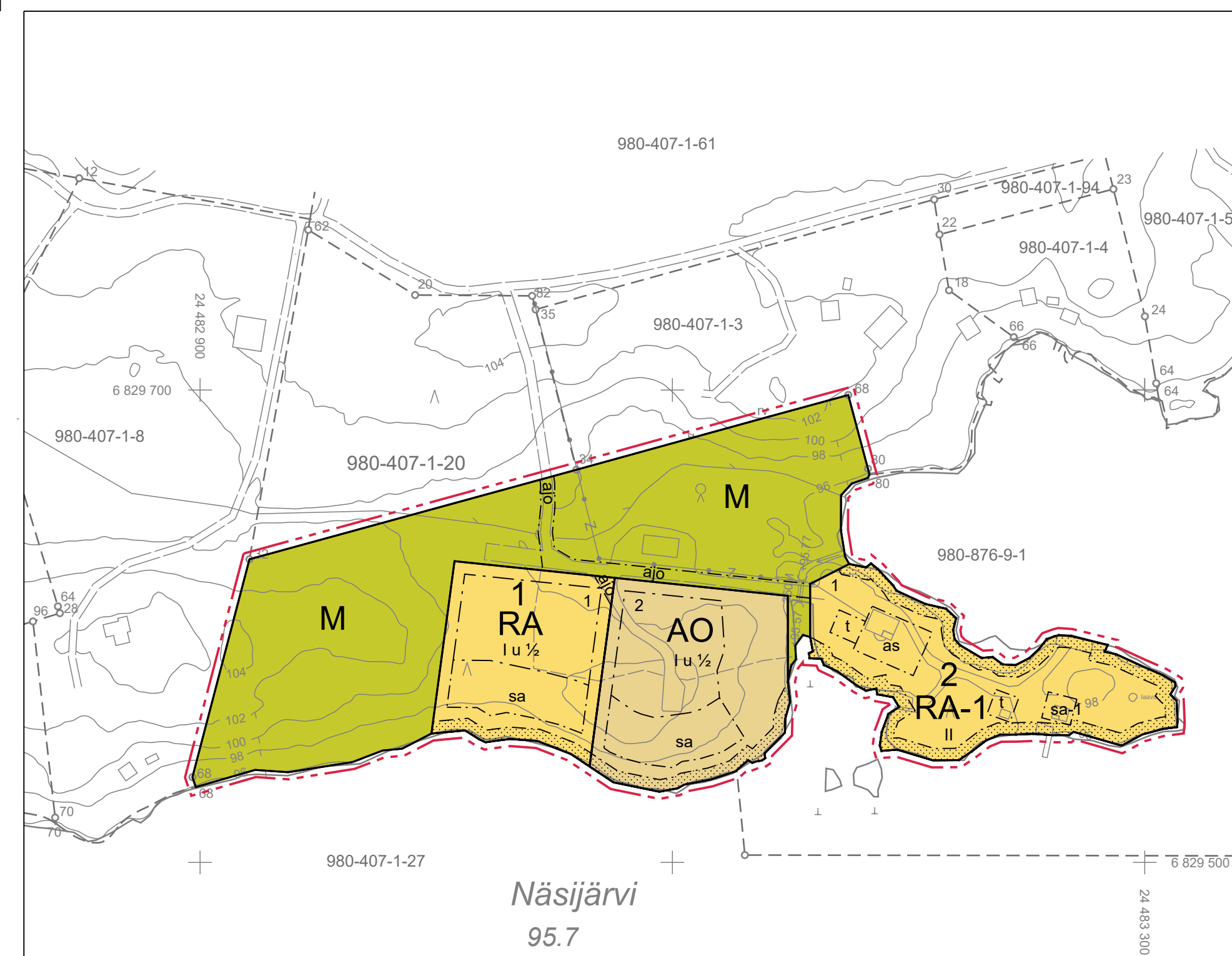
Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 386

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.

Kaupunginvaltuusto 05.02.2024 § 3
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
Kaupunginhallitus ehdottaa	Kaupunginvaltuusto hyväksyy Nutturan tilan ranta-asemakaavan.
Päätös	Hyväksyttiin.



Näsijärvi
95.7

Ranta-asemakaavan pohjakartta 1:2000	Kartan laatija YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY
Kunta YLÖJÄRVI	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000
Tilat 980-407-1-20	Kartan lähtöaineistona on käytetty Maanmittauslaitoksen laserkeilaus-aineistoa sekä maastotietokanta- ja kiinteistörekisterikartta-aineistoa.
	Kartta hyväksytty ranta-asemakaavan pohjakartaksi 24.5.2022.
	Ylöjärven kaupunki, maanmittausinsinööri Ville Laitinen

0 20 100 200

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO

Erillispientalojen korttelialue.

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

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

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

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

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

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

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

M

Maa- ja metsätalousalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.

I

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

I u ½

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

Rakennusala.

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

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden yksikerroksisen talousrakennuksen.

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

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

Puustoisena säilytettävä alueen osa.

Ajoyhteys.

YLÖJÄRVI

NUTTURAN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA

1:2000

Ranta-asemakaava koskee osaa tilasta Nuttura 980-407-1-20.

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelialueet 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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

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

PIHAMAIDEN RAKENTAMISESSA TULEE VÄLTÄÄ KORKEITA PENGERRYKSIÄ JA TÄYTTÖJÄ.

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

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

TAMPEREELLA 15.12.2021, 15.6.2022

YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY PIRKANMAA

MIKA HEIKKILÄ
maanmittausteknikko



TÄMÄ RANTA-ASEMAKAAVA ON YLÖJÄRVEN KAUPUNGINVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ
.202 §

VOIMAANTULO

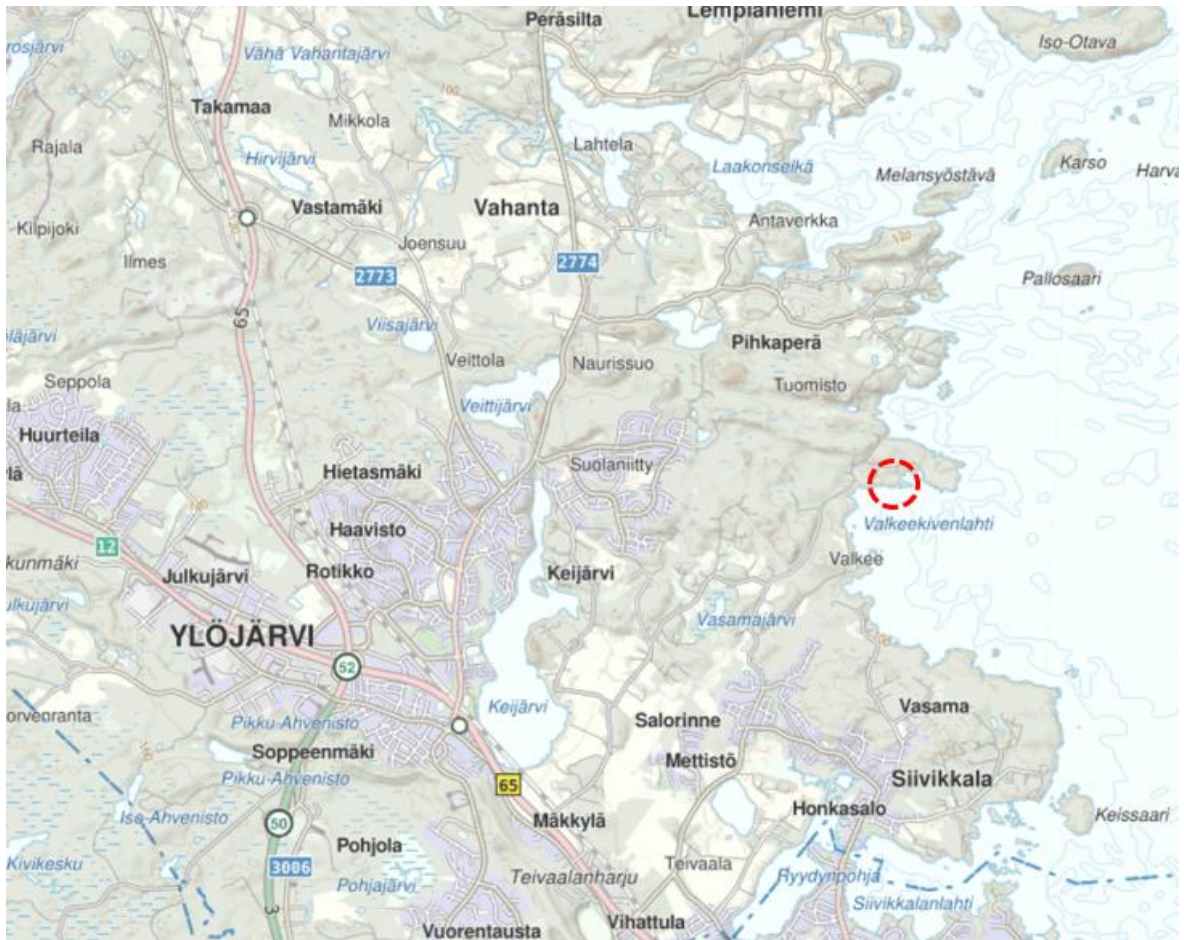
YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

Osa tilasta Nuttura 980-407-1-20

NUTTURAN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

15.12.2021, 15.6.2022, 17.10.2023



Kaava-alueen sijaintikartta

1 TUNNISTETIEDOT

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

Kaavan laadittaja ja tilan maanomistaja:

Pancho Villa Finland Oy

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

Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaava laaditaan Ylöjärven kaupungin Näsijärven ranta-alueella osalle tilan Nuttura 980-407-1-20 aluetta. Suunnittelualue sijaitsee maanteitse n. 10 km:n päässä Ylöjärven keskustasta (kansilehden sijaintikartta). Alueen pinta-ala on n. 3,7 ha ja alueella on rantaviivaa n. 0,75 km.

Ranta-asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 2.6.2021.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Ylöjärven kaupunginhallitus:

Ylöjärven kaupunginvaltuusto:

Voimaantulo:

SISÄLLYSLUETTELO

1	TUNNISTETIEDOT	2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	RANTA-ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
2.3	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	5
3.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	6
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	8
3.1.4	<i>Maanomistus</i>	12
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
4.2.1	<i>Osalliset</i>	14
4.2.2	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	14
4.3	RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	KAAVAN RAKENNE	16
5.2	MITOITUS	16
5.4	ALUEVARAUKSET	18
5.4.1	<i>Korttelialueet</i>	18
5.4.2	<i>Muut alueet</i>	18
5.4.3	<i>Ajoyhteydet</i>	19
5.5	KAAVAN VAIKUTUKSET	19
5.5.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	19
5.5.2	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan</i>	20
5.5.3	<i>Sosiaaliset vaikutukset</i>	20
5.5.4	<i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen</i>	20
5.5.5	<i>Taloudelliset vaikutukset</i>	21
5.6	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	21
5.7	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	21
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	22
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	22
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	22

LIITTEET

1	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
2	LUONTOSELVITYS
3	LIITO-ORAVASELVITYS
4	ARKEOLOGINEN SELVITYS
5	VASTINEET LUONNOSVAIHEEN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN
6	VASTINEET EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSEEN
7	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta alkuvuodesta 2021.

.....

Ylöjärven kaupunginhallitus teki ranta-asemakaavan aloituspäätöksen 25.1.2021.

.....

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

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

.....

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

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

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

.....

Ylöjärven ympäristölautakunta hyväksyi ranta-asemakaavaehdotuksen ja päätti kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta 24.8.2022 § 113. Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 14.9.-14.10.2022. Kaupunki kuulutti kaavaehdotuksen nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Ylöjärven Uutisissa sekä kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustaululla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipide (muistutus).

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto ja Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry. / Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry. antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta esitettiin yksi muistutus. Yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksesta sekä laaditut vastineet on esitetty liitteessä 6. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia lausuntojen ja muistutuksen perusteella.

2.2 Ranta-asemakaavan sisältö

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

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

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutetaan maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

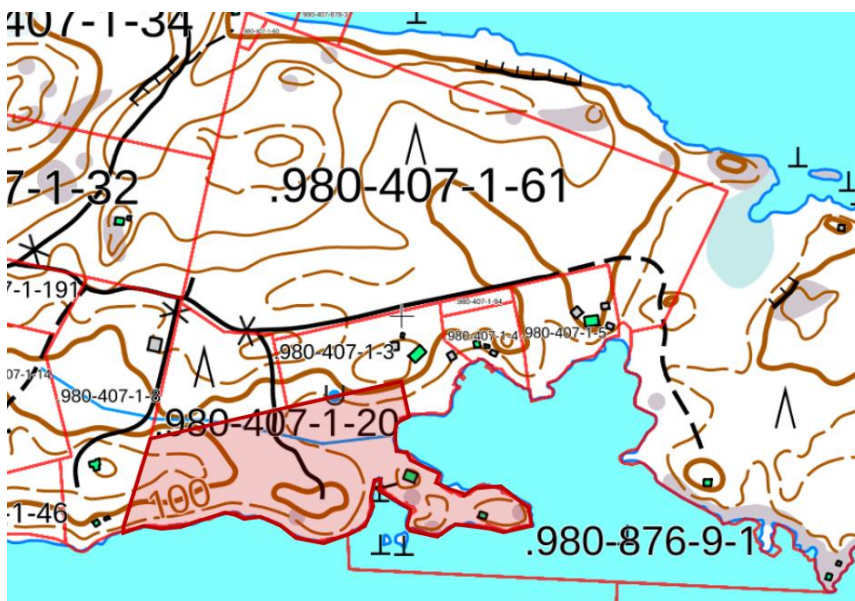
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Ylöjärven Siivikkalassa, Näsijärven Valkeekivenlahden pohjoisrannalla. Ranta-asemakaava laaditaan osalle Nutturan tilan 980-407-1-20 aluetta (kansilehden sijaintikartta ja kuva 1). Alueelle on maanteitse matkaa Ylöjärven keskustasta alle 10 km. Alueen pinta-ala on n. 3,5 ha ja alueella on rantaviivaa n. 0,75 km.

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



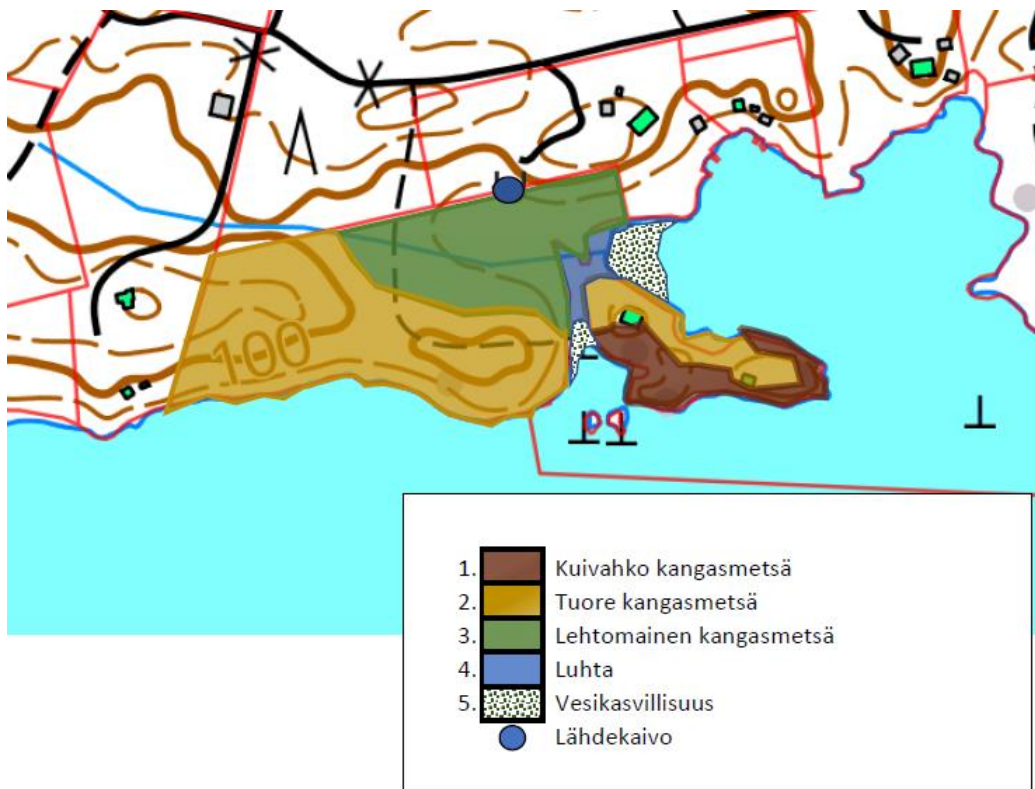
Kuva 1. Suunnitteluala on osoitettu punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luontoselvitys

Ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys on valmistunut talvella 2020. Vuodenajasta johtuen kyseessä oli ns. poissulkeva luontoselvitys, eli maastokäynnillä oli tarkoitus löytää mahdolliset tarkempaa selvitystä vaativat kohteet seuraavaa maastokautta varten, tai todeta ettei tarkempiin selvityksiin ole tarvetta, jotta maankäytön suunnittelussa voidaan edetä. Liito-oravaselvitys on laadittu keväällä 2021 (Luontoselvitys M. Ranta). Selvitykset ovat selostuksen liitteinä 2 ja 3.

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



Kuva 2. Ote luontoselvityksen kasvillisuuskartasta.

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

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

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

Selvityksen perusteella liito-orava ei esiinny alueella eikä vaadi mitään erityishuomiota maankäytön suunnittelua ajatellen.

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

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

Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Vesistön ominaispiirteet

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

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

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

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Virkistys

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

Maisema

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

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



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

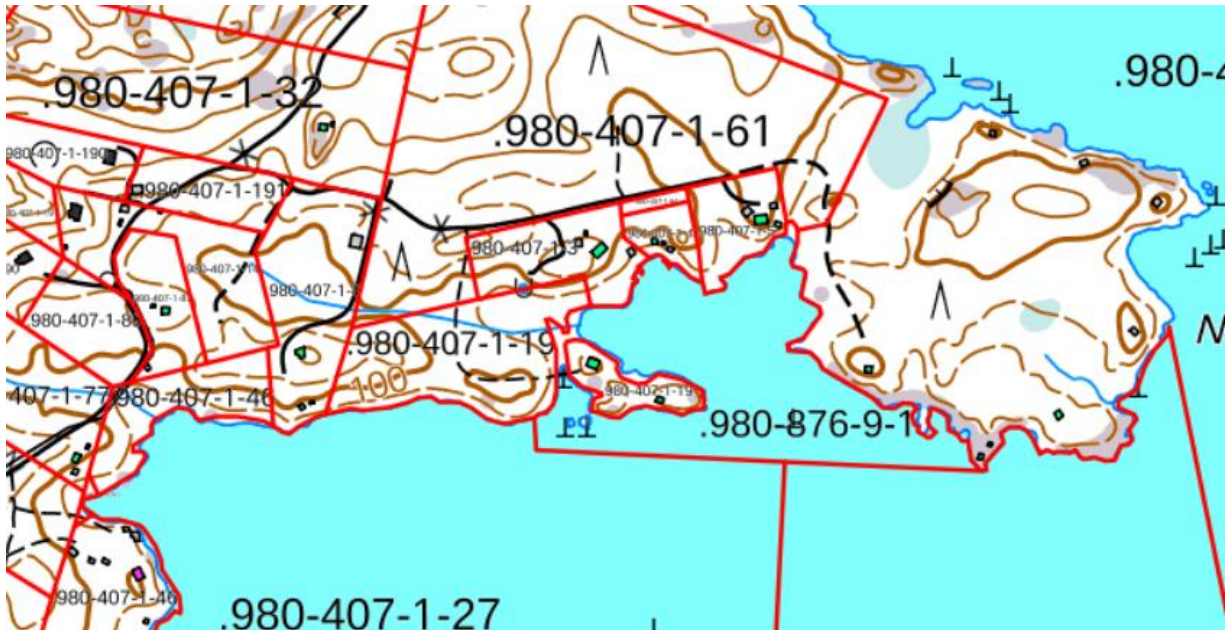


Kuva 4. Alueen ortoilmakuva (MML, Kiinteistötietopalvelu).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Suunnittelualueen lähiympäristön ranta-alueella sijaitsee tavanomaisia omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Noin 300 m:n päässä kaava-alueesta Siivikkalan taajaman suuntaan sijaitsee kolme vakituista asuinpaikkaa Nutturantien varrella. Nutturanniemessä Tampereen kaupungin omistamalla alueella on hyvin vaatimattomia lomakäytössä olevia rakennuksia. Osa rakennuksista on huonokuntoisia. Rakennukset on vuokrattu yksityisille henkilöille toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin.



Kuva 5. Suunnittelualueen ja lähialueen rakennettua ympäristöä.

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



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



Kuva 7. Päärakennus.



Kuva 8. Saunarakennus.



Kuvat 9 ja 10. Alueen muut rakennukset.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Palvelut

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

Liikenne

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

Tekninen huolto

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

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

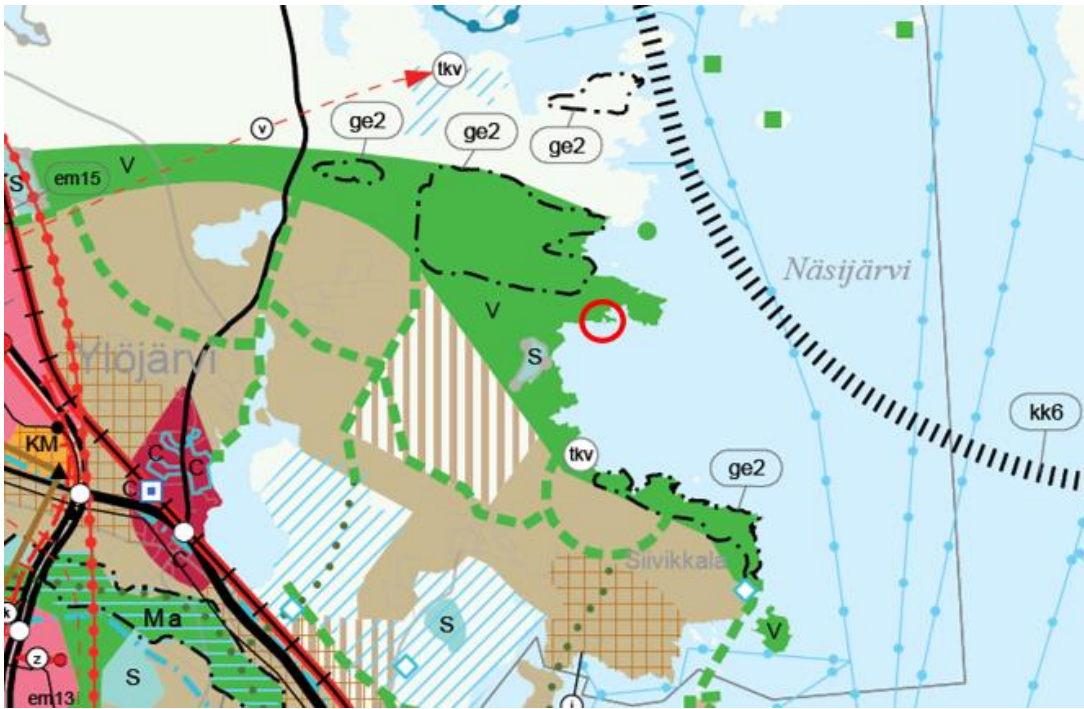
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten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

Maakuntakaava

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

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

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



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

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022.

Päätös ranta-asemakaavan käynnistämisestä

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

Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa varten laadittiin 1:2000-mittakaavainen ranta-asemakaavan pohjakartta. Kaavan vireille tulon jälkeen Nutturan kiinteistöllä suoritettiin vesijätön lunastustoimitus. Myös Nutturan kiinteistön ja Nutturantien välinen lisäalueeksi tarkoitettu määräala liitettiin Nutturan kiinteistöön. Toimitusten jälkeen ranta-asemakaavaa varten laadittu pohjakartta päivitettiin kiinteistöjaotuksen osalta. Ylöjärven kaupungin maanmittausinsinööri hyväksyi pohjakartan 24.5.2022.

Olemassa oleva selvitysaineisto ja inventoinnit

Rakennettu ympäristö:

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

Luonnonympäristö ja maisema:

- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu

Muut selvitysaineistot:

Maakuntakaava 2040:n selvitysaineistot

Ranta-asemakaavaa varten laaditut selvitykset

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

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

VIREILLE TULOVAIHE

Osallistuminen ja yhteistyö on määritelty kaavoituksen johdosta laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnitelmaa päivitetään kaavoituksen kuluessa ja siihen voi tutustua

kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavoituksessa noudatetaan ko. raportissa määriteltyä osallistumistapaa (Liite 1).

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin 2.6.2021 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 2.-15.6.2021. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse ja viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Ylöjärven kaupungin ympäristötoimi ja Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry. antoivat lausuntonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaava-aineistosta esitettiin 2 mielipidettä.

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOSVAIHE)

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

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

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella kaavaluonnokseen tehdyt muutokset:

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

EHDOTUSVAIHE

Ylöjärven ympäristölautakunta hyväksyi ranta-asetemakaavaehdotuksen ja päätti kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta 24.8.2022 § 113. Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 14.9.-14.10.2022. Kaupunki kuulutti kaavaehdotuksen nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Ylöjärven Uutisissa sekä kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustaululla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipide (muistutus).

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto ja Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry. / Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry. antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta esitettiin yksi muistutus.

Kaupungin, konsultin ja maanomistajan välinen työneuvottelu järjestettiin 18.4.2023.

Yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksesta sekä laaditut vastineet on esitetty liitteessä 6. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia lausuntojen ja muistutuksen perusteella. Kaavaselistusta täydennettiin kaavan mitoituksen ja tavoitteiden osalta.

4.3 Ranta-asetemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on osoittaa ja saada lainvoimaiseksi Ylöjärven ranta-asetemakaavoituksen mitoitusperiaatteiden mukainen rantarakennusoikeus sekä selvittää mahdollisuus pysyvään asuinrakentamiseen. Tavoitteena on jo rakennetun lomarakennuspaikan lisäksi osoittaa ranta-asetemakaavalla yksi uusi lomarakennuspaikka ja yksi uusi vakituisen asunnon rakennuspaikka Nutturan tilalle. Kaava-alueen lähietäisyydellä (n. 300 m) sijaitsee jo nykyisin kolme

vakituista asuinpaikkaa. Ylöjärven kaupungilla ei ole tällä hetkellä sellaisia suunnitelmia tai kaavoja, joiden johdosta vakituinen asutus tulisi leviämään kaava-alueen suuntaan. Tiedostetaan kuitenkin, että kaupunkiseudun kasvu tuo painetta rakentamiseen kaavoitetun alueen läheisyydessä.

Kaavalla järjestetään myös rakentamisalueiden ulkopuolelle jäävien alueiden maankäyttö. Alueen virkistyskäyttö perustuu jokamiehenoikeuteen eikä alueeseen kohdistu yleistä virkistyskäyttöpainetta. Kaavoitettavan alueen ja lähiympäristön nykyinen rakentamistilanne ja niemen kapeus huomioiden alue soveltuu huonosti maakuntakaavan mukaiseen yleiseen virkistys- ja retkeilykäyttöön. 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 niemi-alue sekä alueen ja sen lähiympäristön vanhat rakennuspaikat rajoittavat merkittävästi alueen soveltuvuutta maakuntakaavan tavoitteen mukaiseen yleiseen virkistyskäyttöön. 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. Maakuntakaavan suunnitteluperiaatteissa on todettu, että virkistysalueet ovat tai ne on tarkoitus hankkia kuntien omistukseen niitä toteutettaessa. Tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaavan rakentamisalueiden ulkopuoliset kaava-alueen osat nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueiksi.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys ja arkeologinen selvitys alueen mahdollisten luontoarvojen ja arkeologisten arvojen selvittämiseksi. Alueelta ei löytynyt vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja, joita tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Arkeologisessa inventoinnissa alueelta ei löytynyt muinaisjäännöskohteita tai muita arkeologisia kohteita.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava laaditaan osalle Nutturan tilan 980-407-1-20 aluetta. Alueen pinta-ala on 3,6575 ha ja alueella on rantaviivaa n. 0,75 km.

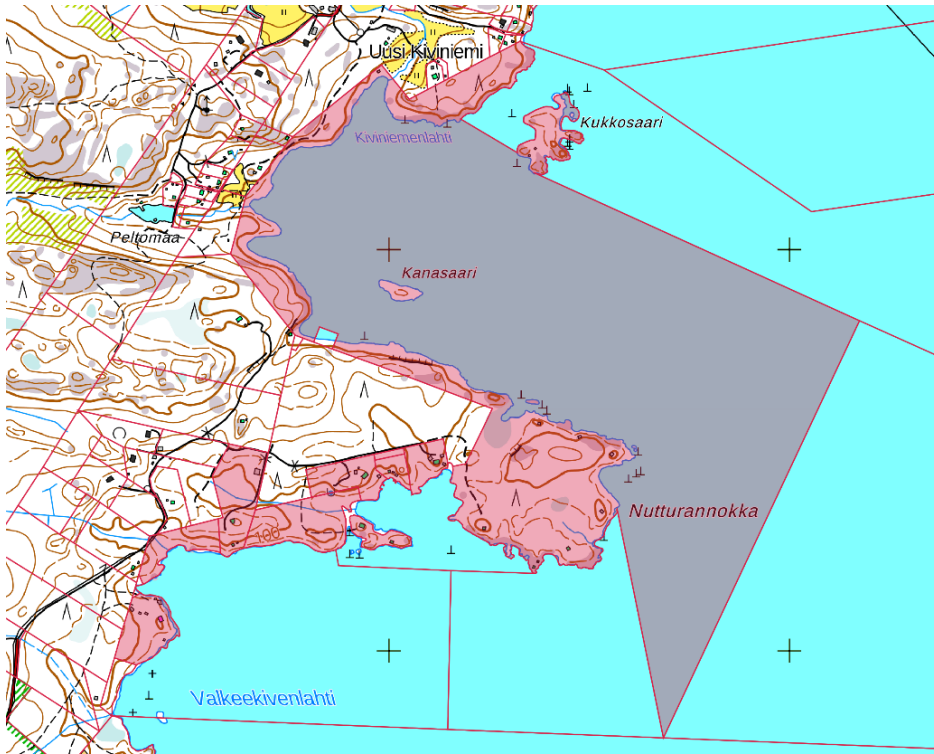
Ranta-asemakaavalla muodostuu Nutturan tilalle korttelialue 1, jolle on osoitettu yksi uusi lomarakennuspaikka (RA) ja yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka (AO) sekä loma-asuntojen korttelialue 2, jolle on osoitettu yksi rakentunut lomarakennuspaikka (RA-1). Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu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

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

5.2 Mitoitus

Ranta-alueiden suunnittelussa tilojen rakennusoikeudet määritetään yleensä noudattaen emätilaperiaatetta. Ylöjärven kaupungin rantasuunnittelun emätilan rajaamisajankohtana on käytetty rakennuslainsäädännön voimaantulon ajankohtaa 1.7.1959. Suunnittelualue kuuluu emätilan rajaamisajankohdan 1.7.1959 mukaiseen emätilaan Kiviniemi 980-407-1-46 (rekisteröity 10.5.1958). Emätilalla on rantaviivaa n. 6,8 km. Emätilan alueella sijaitsee 6 rakennettua

rakennuspaikkaa. Tämän lisäksi Tampereen kaupungin omistamalla alueella sijaitsee vaati-mattomia loma-asuinkäytössä olevia rakennuksia Nutturannokan alueella ja Kukkosaassa.



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

Nutturannokan tilalle on määritetty laskennallinen rakennusoikeus rakennusyksikköinä perustuen muunnettuun rantaviivan pituuteen (km) ja ranta-alueen mitoitusravoon (rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km). Muunnettua rantaviivaa määritettäessä on oikaistu rantaviivan pienet mutkat ja otettu huomioon kapeiden niemien ja lahtien vastarantaläheisyyden vaikutus. Lähtökohtaisesti ranta-asemakaava-alueen rakennuspaikkojen määrän mitoitus perustuu Ylöjärven kaupungin viimeksi laaditun Haja-asutusalueen kyljen osayleiskaavan laajennuksen ja muutoksen mitoitusperusteisiin, jossa vastaavilla ranta-alueilla on käytetty rakennusoikeuden laskennassa mitoitusravoa 7 rakennusyksikköä/muunnettu ranta-km. Rakennusoikeuden laskennassa määritettävä muunnettu rantaviiva on täsmennetty Ylöjärven kaupungin kaavoitustoimen kanssa käydyssä neuvottelussa. Nutturannokan tilalla on tarkastelun perusteella todellista rantaviivaa 0,75 km ja muunnettua rantaviivaa 0,36 km, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 2,52 rakennusyksikköä. Tilan alueella on 1 rakennettu rakennuspaikka. Emätilan rantarakentamisen keskimääräinen mitoitus on uusien rakennuspaikkojen toteutuessa n. 2,4 rakennusyksikköä / ranta-km. Ranta-alueen vakituisen asunnon rakennuspaikka tulkitaan Ylöjärven käytännön mukaisesti yhdeksi loma-asuntoyksiköksi.

Emätilan laajuudesta johtuen varsinaista emätilatarkastelua ei ole laadittu. Emätilalla on mitoitusrantaviivaa n. 4 km, jolloin rakennusoikeuden määräksi muodostuu mitoitusravolla 7 rakennusyksikköä/muunnettu ranta-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.

Tampereen kaupunki omistaa suurimman osan emätilan alueesta. Kaavoitettava alue on ositettu 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 jälkeenkin kaupungin omistukseen alueelle jäisi vielä useampi kilometri Näsijärven vapaata rantaviivaa eikä määräalan omistamiselle ole muutakaan erityistä tarvetta.

Emätilan alueella sijaitsee 4 yksityisen maanomistajan omistamaa rakentunutta rantakiinteistöä. Ylöjärven kaupungin mitoitusperiaatteita 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.

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

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

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

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

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

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

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

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

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

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

Loma-asuntojen korttelialue (RA-1)

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

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

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

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

5.4.2 Muut alueet

Maa- ja metsätalousalue (M)

Korttelialueiden ulkopuolinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

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

5.4.3 Ajoyhteydet

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

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaava-alueen lähiympäristöön on muodostunut tavanomaista ranta-alueiden loma-asutusta. Kaavalla osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat suunnittelualueen keskiosaan siten, että lähiympäristön loma-asutuksen ja uusien rakennuspaikkojen väliin jää maa- ja metsätalousaluetta suojavyöhykkeeksi ja potentiaalisiksi rantautumispaikoiksi. Rakennuspaikat sijaitsevat

Valkeekivenlahden puolella, josta avautuu avoin näkymä järven selälle. Niemen pohjoispuolisen lahden ranta-alue jää vapaaksi rakentamisesta. Kaavalla osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteutumisesta ei siten aiheudu merkittävää vaikutusta lähiympäristön vanhalle loma-asutukselle.

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

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

5.5.2 *Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan*

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

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

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

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

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

5.5.3 *Sosiaaliset vaikutukset*

Kaavan toteutumisen sosiaalisia vaikutuksia voidaan ennustaa olevan alueen käyttäjien määrän vähäinen lisääntyminen. Kaavamuutoksesta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia lähiympäristön rantojen asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöihin.

5.5.4 *Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen*

Suunnittelualueen rakennuspaikat ovat hyvin saavutettavissa olemassa olevaa tiestöä pitkin. Alue on liitetty sähköverkkoon.

Kaavan toteutuminen ei muuta suunnittelualueen ja lähiympäristön yhdyskuntarakennetta nykyisestä.

5.5.5 Taloudelliset vaikutukset

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

5.6 Ympäristön häiriötekijät

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

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Erillispientalojen korttelialue.

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

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



Loma-asuntojen korttelialue.

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

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



Loma-asuntojen korttelialue.

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



Maa- ja metsätalousalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.

1

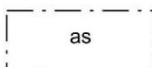
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1 u ½

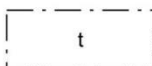
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



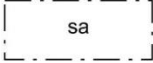
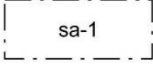
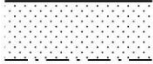
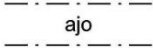
Rakennusala.



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



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden yksikerroksisen talousrakennuksen.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 36 m ² :n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 30 m ² :n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen.
	Puustoisena säilytettävä alueen osa.
	Ajoyhteys.

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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

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

PIHAMOIDEN RAKENTAMISESSA TULEE VÄLTÄÄ KORKEITA PENGERRYKSIÄ JA TÄYTTÖJÄ.

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

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

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Tampereella 17.10.2023

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Mika Heikkilä
Maanmittausteknikko

YLÖJÄRVI

Osa tilasta Nuttura 980-407-1-20

Näsijärvi

NUTTURAN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

5.5.2021, 15.12.2021, 15.6.2022, 26.4.2023

TUNNISTETIEDOT

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

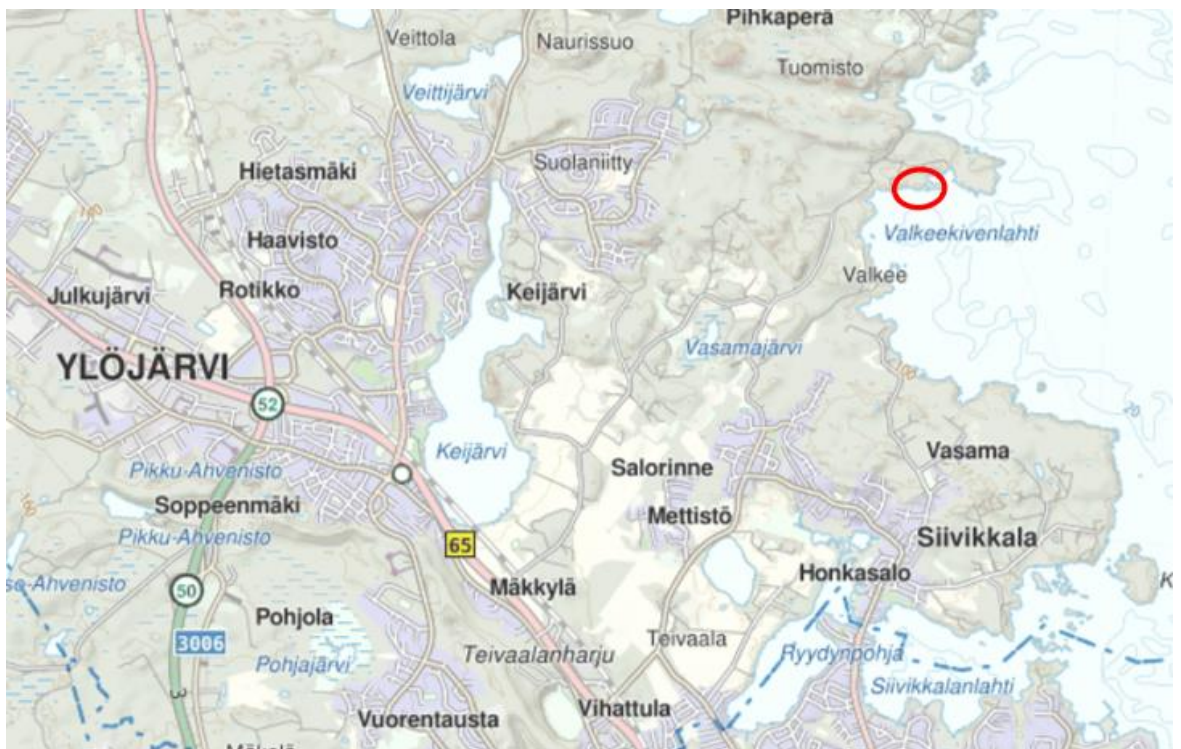
Kaavan laadittutaja:
Pancho Villa Finland Oy / Jari Havusalmi

Kaavan laatija:
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Yhteyshenkilö: Mika Heikkilä
Satakunnankatu 22 G 156, 33210 TAMPERE

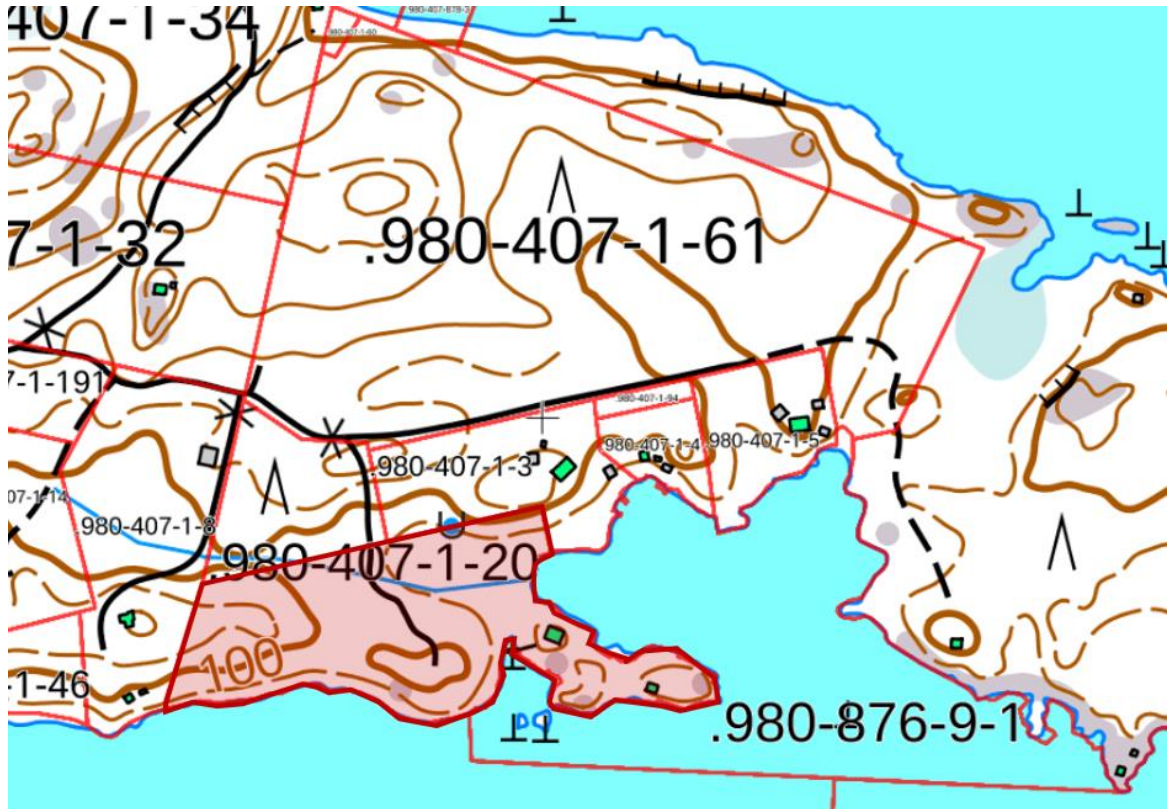
SUUNNITTELUALUE JA NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Ranta-asemakaava laaditaan Ylöjärven kaupungin Näsijärven ranta-alueella osalle tilan Nuttura 980-407-1-20 aluetta. Suunnittelualue sijaitsee n. 10 km:n päässä Ylöjärven keskustasta. Alueen pinta-ala on n. 3,7 ha ja alueella on rantaviivaa n. 0,75 km.

Suunnittelualueen itäosassa Nutturansaarella sijaitsee lomarakennus talusrakennuksineen sekä saunarakennus. Muu osa suunnittelualueesta on metsätalouskäytössä.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.



Kuva 2. Suunnittelualue on osoitettu punaisella.

SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Kaavan tavoitteena on osoittaa ja saada lainvoimaiseksi Ylöjärven ranta-asemakaavoituksen mitoituseriaatteiden mukainen rantarakennusoikeus sekä selvittää mahdollisuus pysyvään asuinrakentamiseen. Tavoitteena on jo rakennetun rakennuspaikan lisäksi osoittaa ranta-asemakaavalla yksi uusi lomarakennuspaikka ja yksi uusi vakituisen asunnon rakennuspaikka Nutturin tilalle. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan luontoselvitys alueen mahdollisten luontoarvojen selvittämiseksi.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtioneuvosto päätös 14.12.2017 uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

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

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

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



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022.

Laadittavat selvitykset ja kaavan pohjakartta

- Luontoselvitys
- Liito-oravaselvitys
- Arkeologinen selvitys
- Ranta-asemakaavaa varten laadittiin 1:2000-mittakaavainen ranta-asemakaavan pohjakartta. Ylöjärven kaupungin maanmittausinsinööri hyväksyi pohjakartan 24.5.2022.

VAIKUTUSALUE

Ranta-asemakaavan välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualan lisäksi lähimpien naapuritilojen alueet.

RANTA-ASEMAKAAVAN OSALLISET

- Vaikutusalueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Ylöjärven kaupunki: rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen aluepe-
lastuslaitos

OSALLISTUMINEN JA KAAVOITUSMENETTELY

Kaavaprosessi

Vireille tulovaihe	<ul style="list-style-type: none">• Ranta-asemakaavan käynnistämispäätös (kh)• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS)• Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
Valmisteluvaihe (Kaavaluonnosvaihe)	<ul style="list-style-type: none">• Kaavaluonnoksen valmistelu• Kaupungin hallinnollinen käsittely• Kuulutus ja tiedottaminen kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta• kaavaluonnos ja valmisteluaineisto nähtävillä (30 vrk)• Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta• Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Kaavaehdotuksen valmistelu• Kaupungin hallinnollinen käsittely• Kaavaehdotus nähtävillä (30 vrk)• Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää kaavaehdotuksesta muistutus• Viranomaislausunnot
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Kaavan hyväksymisasiakirjojen valmistelu• Kaupungin hallinnollinen käsittely; ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto• Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

Tiedottaminen

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

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	- Luonnonympäristö - Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet - Rakennettu ympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	- Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat - Lähiympäristön virkistyskäyttö
Yhdyskuntarakenne	- Liikenne- ja kulkuyhteydet - Vesihuollon järjestäminen - Rakentamisesta vapaat rannat
Taloudelliset vaikutukset	- Kiinteistön arvo

AIKATAULU

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Kaavan vireille tulo / OAS nähtävillä	2.-15.6.2021
Kaavaluonnos nähtävillä	5.1.-4.2.2022
Kaavaehdotus nähtävillä	14.9.-14.10.2022
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 06/2023

YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

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

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Satakunnankatu 22 G 156
33210 Tampere

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

Ylöjärven kaupunki:

Ylöjärven kaupunki
Kaavoitus
Kuruntie 14 (käyntiosoite)
PL 22, 33471 YLÖJÄRVI

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

Ylöjärvi, Siivikkala, Nutturantie

980-407-1-46

Luontoselvitys

2020



Luontoselvitys M. Ranta

Hautaantie 291

38120 Sastamala

p. 050-5651584

miraranta@hotmail.fi

TAUSTAA

Selvityksen kohteena oleva alue sijaitsee Ylöjärven Siivikkalassa noin viisi kilometriä Ylöjärven keskustaaajamasta koilliseen, Näsijärven Valkeekivenlahden rannalla. Alue on kooltaan noin 3,8 hehtaaria ja siellä sijaitsee kaksi rakennusta; leirimaja ja rantasauna. Muilta osin alue on rakentamatonta, talousmetsäkäytössä olevaa metsää.

Maastokäynnillä 9.12.2020 tarkasteltiin alueen kasvillisuutta ja kasvillisuustyppejä. Tarkoituksena oli selvittää, onko alueella luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luontodirektiivin mukaisia tärkeitä elinympäristöjä, tai suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja, jotka tulisi huomioida alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Vuodenajasta johtuen kyseessä oli ns. poissulkeva luontoselvitys, eli maastokäynnillä tarkoitus oli löytää mahdolliset tarkempaa selvitystä vaativat kohteet seuraavaa maastokautta varten, tai todeta ettei tarkempiin selvityksiin ole tarvetta, jotta maankäytön suunnittelussa voidaan edetä.

Selvityksen tilaaja on Ympäristösuunnittelu Oy/Tampere.



Kuva 1. Ilmakuva selvityksen kattamasta alueesta.

ELINYMPÄRISTÖT

Alueen metsät ovat eri kasvuvaiheessa olevia talousmetsiä, joissa valtapuusto vaihtelee rantojen vanhasta mäntymetsästä alueen sisäosien nuoriin sekametsiin ja taimikkoon. Alueen halki idästä länteen kulkee pieni puro, jonka ympäristö on kausikosteaa ja ympäristöä rehevemmän kasvillisuuden peitossa.

Näsijärven rantaviiva on vesikasvillisuuden ja ilmaversoisten osalta vaatimaton ja karu, lukuun ottamatta umpeen kuroutunutta salmea, joka yhdistää erilliset kiinteistön osat sekä koillisen, matalaan lahteen rajautuva rantaviiva.

KASVILLISUUSTYYPIT

Kasvillisuustyyppien numerointi vastaa liitteenä olevan kartan numerointia.

1. Kuivahko kangasmetsä

Kasvillisuudeltaan karuimmat alueet löytyvät itäpään saaresta. Puolukkatyyppin kuivahkossa mäntymetsässä puolukka, kanerva ja mustikka kasvavat laikkuina karun maapohjan painanteissa ja kasvillisuus vaihtelee tavallisesta puolukkatyyppin metsästä paljaisiin rantakallioihin. Niemen kärjessä on runsaasti myös kiviä ja lohkareita.

Maasto on kulunutta johtuen siellä sijaitsevasta leirimajasta ja saunasta ja niihin kohdistuvasta käytöstä.

Leirimajan ympäristössä on myös ihmisen mukana kulkeutunutta luonnonlajistoa (mm. piharatamo, voikukka) jotka eivät normaalisti kasva vastaavassa kangasmetsässä ja muutamia villiintyneitä puutarhakasveja.



Kuva 2. Ihmisen toiminnan kuluttamaa puolukkatyyppin kangasmetsää selvitysalueen itäpäästä.

2. Tuore kangasmetsä

Valtaosa selvitysalueesta on kasvillisuustyyppiltään tuoretta mustikkatyyppin kangasmetsää. Valtapuuna on kuusi, rannan tuntumassa myös mänty. Sekapuuna kasvaa koivua, haapaa, raitaa ja pihlajaa.

Kenttäkerroksen valtalajina on mustikka ja sen seurana kasvaa mm. puolukkaa, metsälauhaa, sananjalkaa, oravanmarjaa ja metsäalvejuurta.



Kuva 3. Tuoretta kangasmetsää Näsijärven rannalta. Rannan tuntumassa kasvaa useita iäkkäitä, kilpikaarnaisia mäntyjä.

3. Lehtomainen kangasmetsä

Alueen keskiosissa, pienen metsäpuron ympäristössä on lehtomaista kangasmetsää. Puustossa on lehtipuuta sekapuuna kuusen kanssa. Tälle kasvillisuuskuviolle on ominaista myös kosteuden vaikutus, mikä näkyy suurruohojen kuten hiirenporkaan, mesiangervon ja ojakellukan esiintymisenä puron läheisyydessä, jossa maasto on kosteampaa. Purossa ympäristöineen näkyy ihmistoinnin vaikutus ja metsänkäsittely, joten se ei ole Metsälainmukainen arvokas elinympäristö.



Kuva 4. Maaston kosteimmissä kohdissa on pitkospuiden kaltaisia rakennelmia.

4. Luhta

Alueen itäpäässä sijaitsevalle saarelle kuljetaan pientä siltaa pitkin ja muuten se kiinnittyy mantereeseen pienialaisella luhta-alueella ja umpeen kasvavalla ruovikolla.

Luhdassa kasvaa muutamia pajuja sekä korpikaislaa, viitakastikkaa, viiltosaraa, vehkaa, luhtavuohenokkaa sekä järvikortetta. Luhdan pohjoispäässä ranta-kasvillisuutta on ilmeisesti ruopattu hiljattain.



Kuvat 5. ja 6. Puskittuvaa luhtaa sekä viilto- ja pullosarakasvustoa saaren ja mantereen välisessä salmassa.

5. Vesikasvillisuus

Salmen suulla ja saaren pohjoispuolella olevassa lahdessa on alueen ainoat laajemmat vesikasvillisuuskasvustot. Ne koostuvat viilto- ja pullosarasta, rantalpista, järvikortteesta ja järviruo'osta. Joukossa myös rantakukkaa ja kurjenmiekkää.

Muuten kohteen ranta-alueet ovat karuja ja kivikkoisia, ja varsinainen rantakasvillisuusvyöhyke puuttuu.



Kuvat 7. ja 8. Ylemmässä kuvassa vesikasvillisuutta lahden pohjukasta alueen koillisosasta ja alemmassa etelään suuntautuvaa kasvillisuudeltaan karumpaa rantaviivaa.

JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

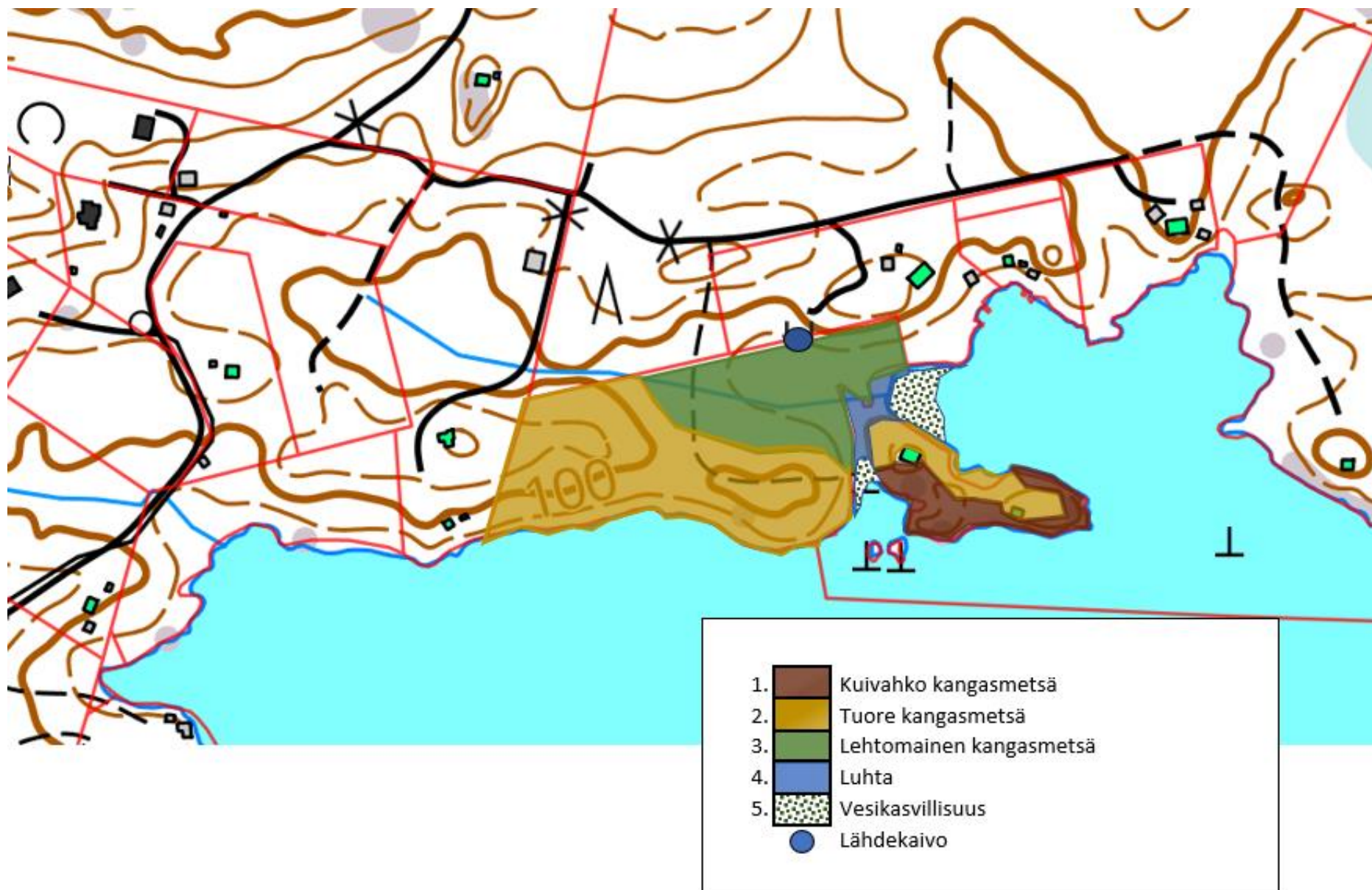
Alueelta ei löytynyt vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja, joita tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

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

Selvityskohteen metsät ovat enimmäkseen talousmetsäkäytössä olleita, mutta eri-ikäinen ja -lajinen puustorakenne tekee kohteesta mahdollisen elinympäristön liito-oravalle. Tämän johtuen alueelle tehdään erillinen maastokäynti liito-oravatilanteen selvittämiseksi kevään 2021 aikana, jolloin liito-oravan esiintyminen alueella voidaan todeta tai sulkea pois.

Kartassa alueen pohjoisrajalle on merkitty rinnemaastossa sijaitseva lähde, mutta sekään ei ole luonnontilainen vaan muutettu rengaskaivoksi vedenotto-tarpeisiin.

Lähin luonnonsuojelualue sijaitsee vajaan kilometrin etäisyydellä Valkeekivenlahden toisella reunalla. Se on noin 10 hehtaarin kokoinen Natura-alue joka on suojeltu valtakunnallisen lehtojensuojeluohjelman kohteena. Kohteen 980-407-1-3 maankäytönsuunnittelussa ei ole tarpeen erityisesti huomioida Valkeekiven lehtokohteen suojelukriteereitä eikä sillä muutoinkaan ole negatiivista vaikutusta ko. suojelualueeseen.



Ylöjärvi, Siivikkala, Nutturantie

980-407-1-46

Liito-oravaselvitys

2021



Luontoselvitys M. Ranta

Hautaantie 291

38120 Sastamala

p. 050-5651584

miraranta@hotmail.fi

TAUSTAA

Kohdealue sijaitsee Ylöjärven Siivikkalassa noin viisi kilometriä Ylöjärven keskustaaajamasta koilliseen, rajautuen Näsijärven Valkeekivenlahden rantaan. Alueen koko on noin 3,8 hehtaaria ja siellä sijaitsee kaksi rakennusta; leirimaja ja rantsauna. Muilta osiltaan alue on rakentamatonta, talousmetsäkäytössä olevaa metsää.

Maastokäynnillä 17.3.2021 oli tarkoituksena selvittää alueen mahdolliset liito-oravaesiintymät. Vuoden 2020 puolella tehdyllä luontoselvityskäynnillä (Luontoselvitys M. Ranta) todettiin että alueella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä ja siten keväälle sijoittuva toinen maastokäynti oli tarpeen.

Selvityksen tilaaja on Ympäristösuunnittelu Oy/Tampere.



Kuva 1. Ilmakuva selvitysalueesta ja katkoviivalla merkittynä alue, joka on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä.

TYÖMENETELMÄ JA SOVELTUVAT ELINYMPÄRISTÖT

Alueen metsät luonteeltaan talousmetsiä, ikärakenteeltaan kaikkea varttuneesta männiköstä lehtipuutaimikkoon. Rantaviivan läheisyydessä ja leirimajan ympäristössä kasvillisuus on kuivahkon kangasmetsän kasvillisuutta ja puusto mäntyvaltaista, mikä tekee siitä epäsuotuisan liito-oravan elinympäristövaatimuksia ajatellen. Samoin alueen luoteisosissa oleva nuorehko taimikko.



Kuva 2. Rannan läheisyydessä metsät ovat mäntyvaltaisia eivätkä tarjoa liito-oravalle sopivia pesimä- ja ravintopuita.

Puhtaat mäntymetsät ja taimikot jätetään yleisesti liito-oravaselvityksissä huomioimatta koska niistä puuttuu oravalle sopivat pesäpuut ja/tai ravintopuut. Liito-oravat suosivat yleensä varttunutta sekametsää.

Alueen pohjoisrajan tuntumassa ja keskiosassa on alueen ainoat liito-oravalle rakenteeltaan soveltuvat metsäalueet. Varttunutta kuusikkoa ja sekapuuna vanhoja haapoja ja koivua. Tämä metsätyyppi ulottuu kiinteistörajojen yli ja maastossa tarkastettiin myös naapureiden puolelta siltä osin. Myös kohteeseen rakenteilla oleva tie kulkee tämän katkoviivalla kuvaan 1. rajatun alueen halki pohjoisesta etelään.

Soveltuvan elinympäristöalueen pienestä koosta johtuen se oli mahdollista käydä kattavasti läpi maastokäynnin aikana. Alue kuljettiin läpi tarkastaen kaikkien suurimpien kuusien ja kookkaiden haapojen, sekä vanhojen koivujen ja raitojen alta näkykö liito-oravien jätöksiä.

Ajankohta oli liito-oravan papanahavainnoille paras mahdollinen; maassa oli vielä lunta taimikoissa saappaan varteen, ja mutta tiheimmissä metsissä enää vähän tai ei lainkaan. Myöskään uutta lunta tai vettä ei ollut satanut lähiaikoina.

SELVITYKSEN TULOKSET

Alueelta **ei löytynyt mitään liito-oravan lisääntymis- tai levähtämispaikkaan viittaavia havaintoja**. Yhtäkään papanaa ei maastokäynnillä havaittu, huolimatta siitä, että otollisia elinympäristöjä olisi ollut tarjolla.

Tämän selvityksen perusteella liito-orava ei esiinny alueella eikä vaadi mitään erityishuomiota maankäytön suunnittelua ajatellen.



Kuva 3. Alueella oli useita suuria haapoja, jotka yleisesti mielletään liito-oravalle mieluisimmiksi pesä- ja ravintopuiksi, mutta tällä kertaa papanahavainnoja ei tehty.

31.10.2021



YLÖJÄRVI

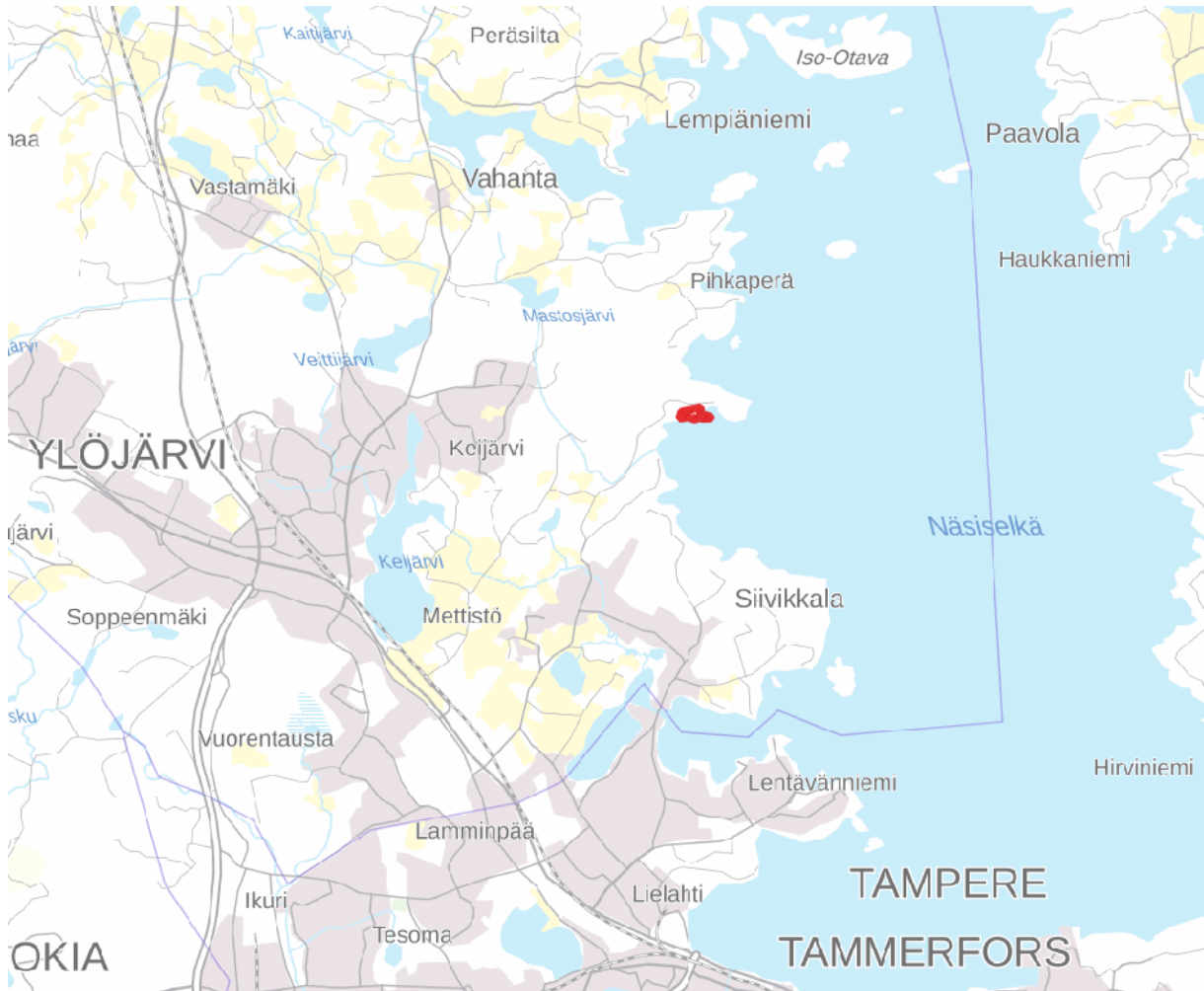
Ylöjärvi Nuttura ranta-asemakaava-alueen arkeologinen inventointi

Tilaja:
Ympäristösuunnittelu Oy

FM Kalle Luoto
Heilu Oy

Sisällysluettelo

1. Johdanto	4
2. Menetelmät	4
2.1. Esityöt	4
2.2. Maastotyöt.....	7
4. Tulokset	10
Lähteet:.....	11



Kartta 1. Lähestymiskartta. Inventoitava alue rajattu punaisella. MK 1:100000.

Taustakarttoina Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelun (WMTS) 10/2021 aineistoa, ellei toisin mainita. Koordinaatisto ETRS-TM35FIN, korkeus N2000. Raportin kuvat

YLÖJÄRVI NUTTURANNOKKA, Arkeologinen inventointi

Tiivistelmä & arkistotiedot

Ympäristösuunnittelu Oy on laatimassa ranta-asetmakaavaa Ylöjärven Nutturan tilan alueelle. Lokakuussa 2021 Heilu Oy: arkeologi Kalle Luoto laati aluetta koskevan arkeologisen inventoinnin. Inventoinnin yhteydessä ei havaittu muinaisjäännöskohteita tai muita arkeologisia kohteita.

Tutkimustyyppi:	Arkeologinen inventointi
Tutkimuslaitos:	Heilu Oy
Tutkimuksen tekijä:	FM Kalle Luoto
Kenttätyöaika:	14.10.2021
Tutkimusten rahoittaja:	Ympäristösuunnittelu Oy
Muinaisjäännökset:	Ei kohteita
Aikaisemmat tutkimukset lähialueella:	Ei tutkimuksia
Aikaisemmat löydöt:	-Ei löytöjä



Kuva 1. Alueella on vanha huvila.

1. Johdanto

Ympäristösuunnittelu Oy on laatimassa Nutturan tilan ranta-asemakaavaa. Alueen laajuus on noin 4 ha. Inventointialue kuuluu Ylöjärven Kukkolan kylään. Se sijaitsee Näsijärven Valkeekivenlahden pohjoisrannalla noin 5 kilometrin etäisyydellä Ylöjärven keskustasta itäkoilliseen.

Inventointialueen Näsijärven rantavyöhyke on kalliainen. Alueen pohjoisosassa on notko, jonka keskellä on pieni oja. Alue on ollut 1900-luvulla vapaa-ajan käytössä, mihin liittyen alueella on huvilarakennus sekä siihen liittyviä muita rakennuksia. Alueen koillisosassa on käytöstä jäänyt metsittynyt lentopallokenttä ja sen länsipuolella lähde, johon kuuluu betoninen kaivonrenkas. Alueen eteläosasta on purettu hiljattain rakennus. Alueen länsiosa on metsäinen. Lähin tunnettu muinaisjäännöskohde on Teerimäen kivikautinen asuinpaikka noin 2,3 kilometriä selvitysalueesta pohjoiseen, joka havaittiin vuonna 2000 (Adel) tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa. Aikaisemmissa arkeologisissa inventoinneissa 2021 tarkastellulla alueella ei ole ilmeisesti liikuttu.

2. Menetelmät

2.1. Esityöt

Ennen inventoinnin maastovaihetta tutustuttiin alueen lähistöllä aiemmin tehtyihin arkeologisiin tutkimuksiin ja lähiympäristön ennestään tunnettuihin muinaisjäännöksiin Kulttuuriympäristön palveluikkunasta (www.kyppi.fi) saatavissa olevien tietojen pohjalta. Ilmeisesti alueella ei aikaisemmin ole suoritettu arkeologisia inventointeja.

Esitöissä tutkimusalueen historialliset kartat (isojakokartat, pitäjänkartat, senaatinkartat ja painetut kartat) käytiin läpi alueen maankäyttöhistorian selvittämiseksi. Karttoja haettiin Kansallisarkiston ja Maanmittauslaitoksen arkistosta, sekä Jyväskylän yliopiston Vanhakartta-palvelusta. Inventoinnin valmisteluvaiheessa käytiin läpi myös Maanmittauslaitoksen viistovalvarjosteet. Niistä pyrittiin paikantamaan arkeologisesti mielenkiintoisia maarakenteita sekä maastoja. Inventoitavan linjan alueelta käytiin silmämääräisesti läpi myös GTK:n tarjoama maaperäaineisto.

Vanhojen karttojen perusteella alueen rakentaminen on tapahtunut 1900-luvulla, sillä isojakokartassa tai isojaon täydennyskarttaan alueelle ei ole merkitty asutusta tai peltoja.



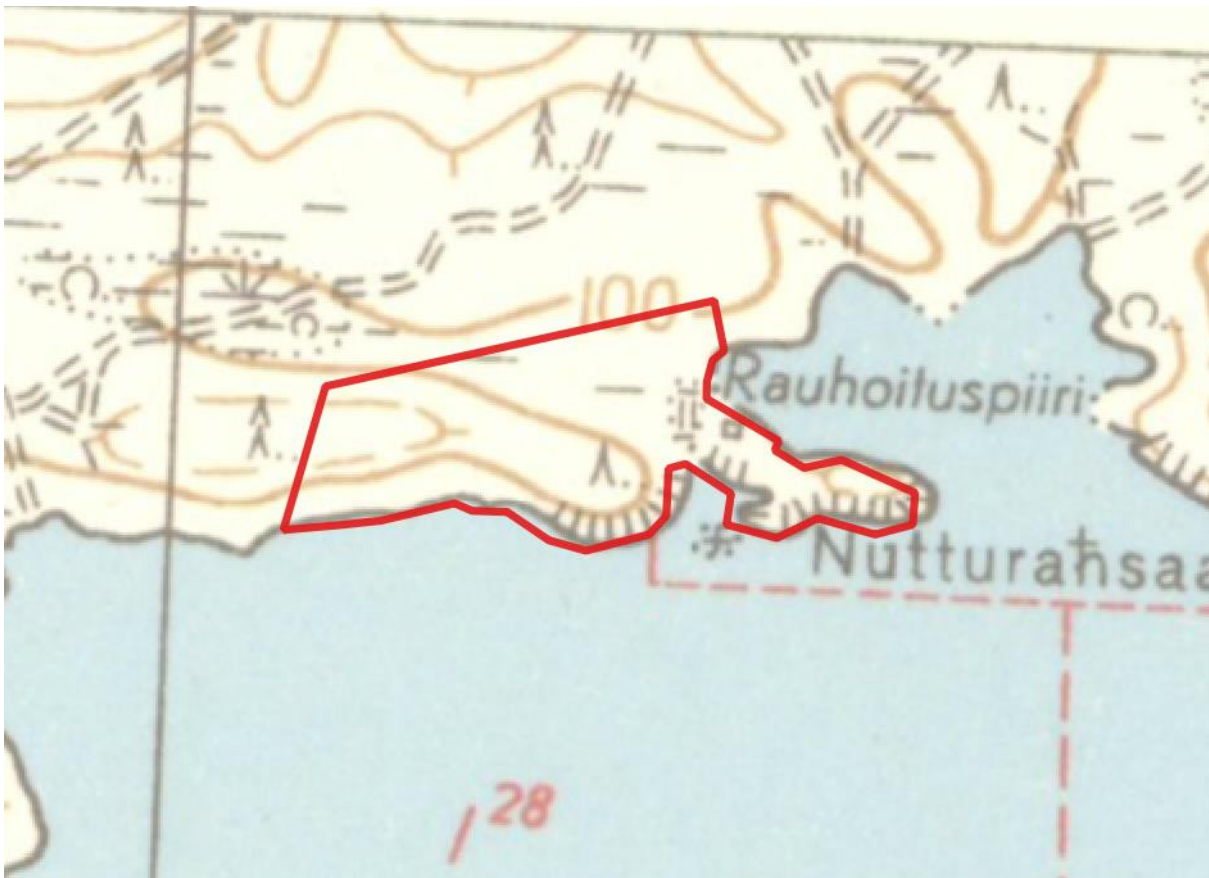
Kartta 1. Ote kartasta ”Separat förrättningskarta, kartdel c, storskifte, Keijärvi by” (1765). Ei mittakaavassa.



Kartta 2. Ote kartasta ”Erillinen toimituskartta, lohkominen, Kukkola 1:0” vuodelta 1905 (isojaon täydentäminen 1896-1897).



Kartta 3. Ote senaatinkartaston kartasta vuodelta 1909.



Kartta 4. Ote peruskartasta 2123 09 vuodelta 1953. Alueelle on rakennettu huvila.



Kartta 5. Vinaloivarjoste. MK 1 : 5000.

2.2. Maastotyöt

Inventoinnin maastotyöt tehtiin 14.10.2021. Inventoinnissa huomiottiin eri-ikäiset ja -tyyppiset arkeologiset kohteet ja tarkastettiin muinaisjäännösten löytymisen kannalta eri tavoin (lidar, maastokartta, vanhat kartat, maastohavainnot) potentiaalisiksi arvioituja paikkoja. Inventointimetodina oli silmämääräinen havainnointi. Lisäksi tehtiin metallinilmaisinkartoitusta alueen eteläosassa potentiaalisilla alueilla. Kartoituksen yhteydessä kaivettiin esiin potentiaaliset signaalin antaneet kohteet, laihoiin tuloksin. Metallinilmaisintulokset koostuivat hylsyistä, pullonkorkeista sekä muutamasta modernista kolikosta (kuva 5). Lisäksi kaivettiin muutamia koekuoppia kivikauden asutukselle potentiaaliin kohtiin (kartta 6). Maasto oli kuitenkin kivistä moreenia, josta asuinpaikan löytymistä voitiin pitää epätodennäköisenä. Inventoinnin kulkua dokumentoitiin sanallisen kuvauksen lisäksi ottamalla valokuvia ja tallentamalla kuljetut reitit ja tehdyt havainnot käsiGPS-paikanninta (Garmin GPSmap 62s, tarkkuus +/- 5 - 10 m) käyttäen. Raportin koordinaatit on ilmoitettu ETRS-TM35FIN-tasokoordinaatteina. Jälkityövaiheessa valokuvat luetteloidiin Heilu Oy:n arkistoon Tampereelle ja kartat piirrettiin puhtaaksi käyttäen QGIS-paikkatieto-ohjelmistoa.



Kuva 2. Metallinilmaisimella löydetty pullo.



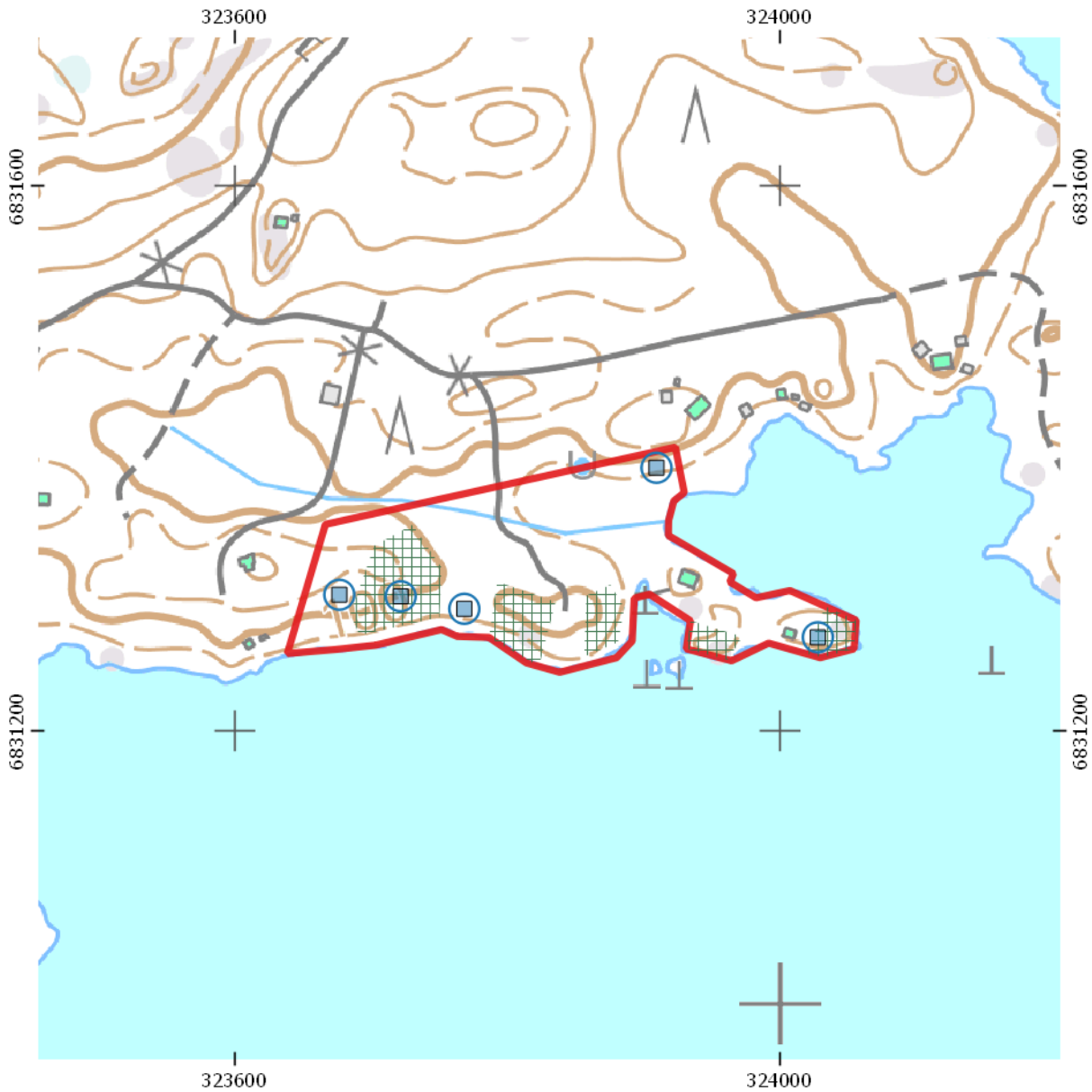
Kuva 3. Alueen itäkärjessä on moderni nuotiopaikka, josta on raivattu kiviä. Yksi hylsystä löytyi nuotiopaikan kivien alta.



Kuva 4. Lähde alueen pohjoisosassa.



Kuva 5. Eräitä metallinilmaisintöytä alueelta. Muutama kiväärin hylsy, useita pullonkorkkeja, avain ja kolikko, 50 kopeekkaa, vuodelta 1998. Löydöt liittyvät alueen virkistyskäyttöön 1900-luvun lopulla.



Kartta 6. Selvitysalueen kartta. Metallinilmaisimella tarkastetut alueet (rasteroitu) ja koekuopat (sininen neliö). MK 1 : 5000.

4. Tulokset

Alue tarkastettiin kokonaisuudessaan maastotarkastuksen yhteydessä. Erityisesti alkueen eteläosat tarkastettiin metallinilmaisimen avulla kaivaen muutamia koekuoppia. Selvitysalueella ei havaittu muinaisjäännöskohteita tai muita arkeologisia kohteita.

Kalle Luoto
31.10.2021
Heilu Oy

Lähteet:

Adel, Vadim 2000. Ylöjärvi Inventointi 2000. Inventointiraportti.

Honka-Hallila, Helena 1996. Ylöjärvi 1869-1994. Jyväskylä

Miettinen, M. & Miettinen, P. 1990: Ylöjärvi. Inventointi 1971

Sähköiset lähteet:

Museovirasto: kyppi.fi (25.10.2021)

Tampereen museot/Pirkanmaan maakuntamuseo, Siiri tietokanta

Kartat:

Kansallisarkisto

Pitäjänpöytäkartta. Lehdet 2123 09. 1847

Senaatin kartasto. XIX-XX 22-23 [Pirkkala]. 1909.

Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ)

Erillinen toimituskartta, karttaosa a, lohkominen, Kukkola 1:0. 1905. Arkistotunnus: 4:2

Separat förrättningskarta, storskifte, Keijärvi by 1765. Daniel Hall. Arkistotunnus: 3:A

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 esitetystä muodosta täyätä 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 enimmäiskerrosalasta. 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.

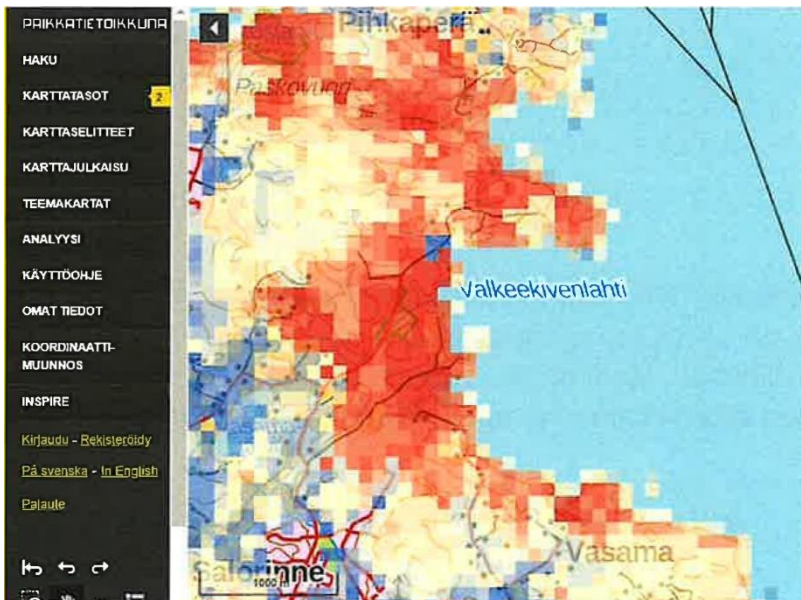
MIELIPITEET:

MIELIPIDE 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 suojelusevityksessä (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, kallionlouhintaa 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.

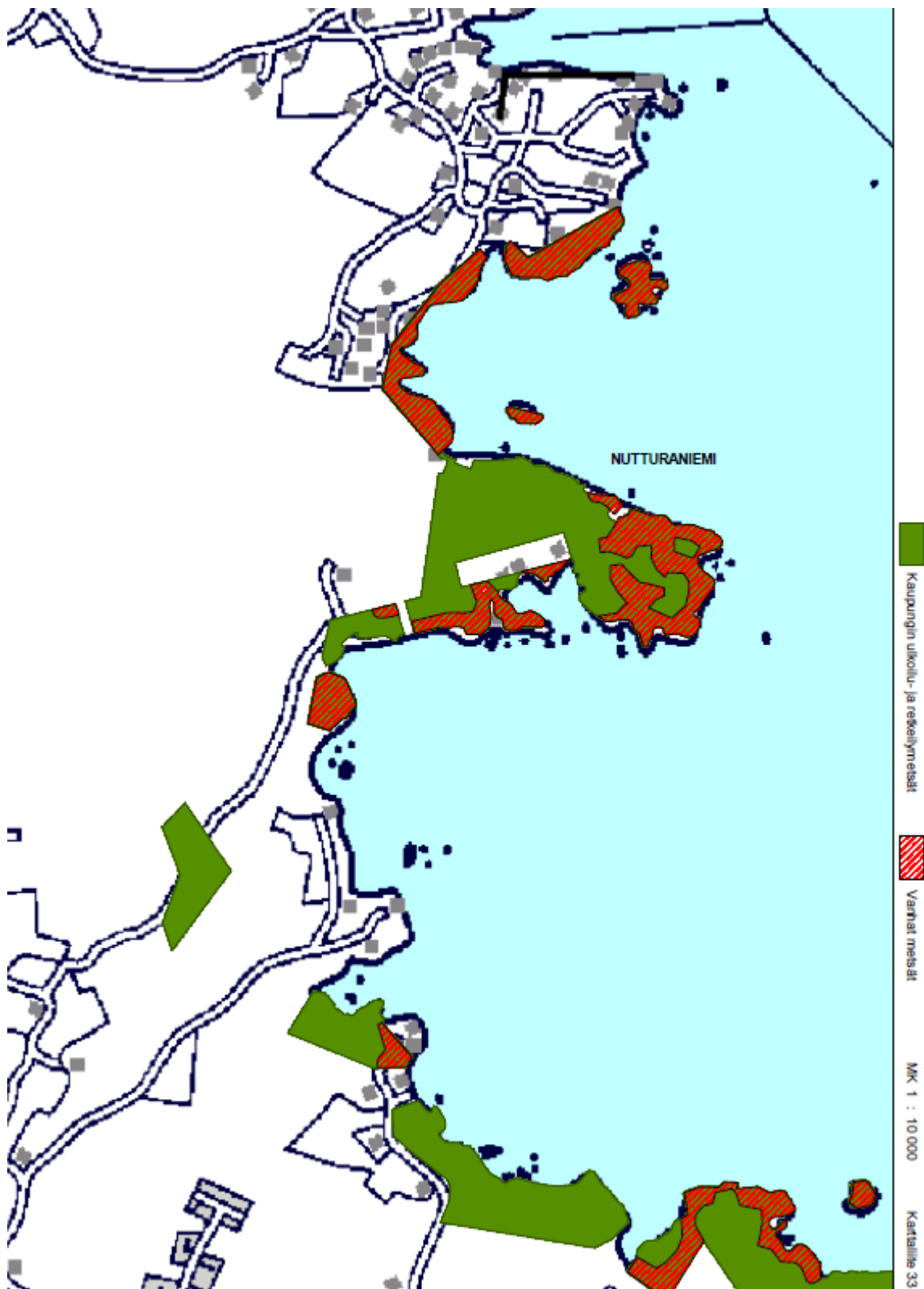
Ranta-asemakaavaluonnos on selkeästi ristiriidassa alueen vanhojen metsien suojelutavoitteen ja luontaisen rantamaiseman suojelutavoitteen kanssa. Alueen merkitys maakuntakaavan mukaisena virkistysalueena ei suunnitelmassa toteudu. Ranta-asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu

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 ylisuuret 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 suojeluselvytyksessä 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 lahopuusto sekä vanhan metsän lajisto. Vanhan metsän lajiston erinomaisina ilmentäjinä ovat muun muassa puita lahottavat käävät. Selvityksessä 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 muutamilla 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).

Suoritettujen 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 kyllien 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.

MIELIPIDE 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 metsätalouksikäytössä. 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 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) 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 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 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

Ympäristösuunnittelu Oy
Satakunnankatu 22 G 156
33210 TAMPERE

Ylöjärven kaupunki
Ympäristölautakunta

NUTTURAN 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 tärkeät 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 kaupunkijassaan 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.

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.

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

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-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle loma-asuntojen lisäksi yksi erillispientalojen rakennuspaikka.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan 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-asemakaava kaavamuotona on tarkoitettu 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. 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 soveltumatonta aluetta. Tämän lisäksi Tampereen kaupungin omistamalla emätilan alueella sijaitsee lomakäytössä olevia rakennuksia. ELY-keskus korostaa, että ranta-asemakaavaa 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-asemakaavaa laadittaessa esittää rakennusoikeuden mitoitamisen kannalta kokonaisuutena eikä pelkästään suunnittelualueen osalta.

Ranta-asemakaavaselostuksen mukaan Nutturan tilalla on tarkastelun perusteella todellista rantaviivaa 0,75 km ja muunnettua rantaviivaa 0,33 km. Ranta-asemakaavaan 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.

Nutturannon 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 kaupunkikirjassa 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. Nutturannon 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, Nutturannon 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 mitoituseriaaiteita 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 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 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 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. 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-asemakaavaehdotus 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-asemakaavaehdotus 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-m², jos Nutturin nykyiset rakennukset voidaan ranta-asemakaavan 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 lahopuupotentiaali on siten heikompi kuin metsillä, joista löytyy edes satavuotiaita eläviä puita. Kaikki vanhimmat metsät ja puut tulisikin siis säästää, mikäli luontokato halutaan pysäyttää, lahopuun 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. sateenvarjolajina liito-oravalle sopivat elinympäristöt ovat satojen muiden lajien kannalta arvokkaita, metsäluonnon monimuotoisuutta ylläpitäviä kohteita.

Mikäli lähitoltta 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, voida katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia riittävästi selvityksistä ja siten siihen ei kaavaa voi perustaa. Riittämättömiä selvityksiä on pidettävä muotoverheenä ja kaavaehdotusta lainvastaisena. Myös kaupungin ympäristötoimi on kiinnittänyt huomiota luontoselvityksen tekoajankohtaan. Samoihin aikoihin alueella on jo tehty ennakkohakkuita

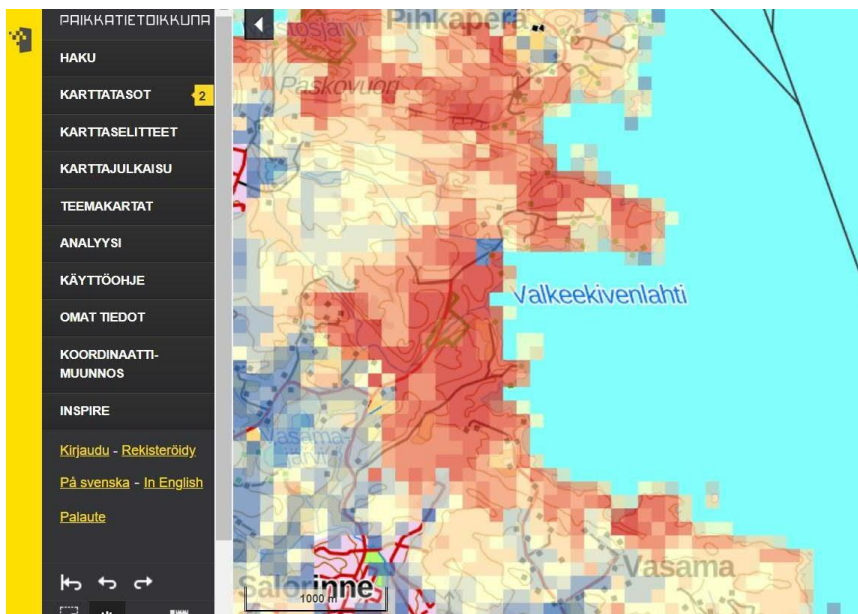
rakennuspaikkojen ja tielinjojen osalta sekä vesialueen täyttää. On epäselvää, onko hakkuut tehty jopa ennen luontoselvitystä.

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 määrälalle 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 määrälalan myynti heikentäisi ns. Nuttarannokan yleistä virkistyskäyttömahdollisuutta, koska kaupan jälkeenkä kaupunkin omistukseen alueelle jäisi vielä useampi kilometri Näsijärven vapaata rantaviivaa eikä määrälalan 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 määrälalan ostajan aikeeseen osoittaa alueelle ainakin kolme rakennuspaikkaa. Lisäksi Tampereen kaupunki ilmoitti, että se ei tule vastustamaan tätä suunnitelmaa. Tästäkin syystä voidaan katsoa, että määrälalakaupan 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 määrittävää 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.

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 m², jolloin kummankin uuden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 200 k-m². 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 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.

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 epäyhdenvertaiseen 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 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 liian vähäisen rantaviivaan pituuden ja vastarantavaikutuksen vuoksi, joten kaavalla vahvistuisi vain olemassa oleva tilanne ja kiinteistöjen kaavoituksen hyödyt syntyviin 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

Ympäristönsuunnittelu Oy

Mika Heikkilä
Maanmittausteknikko